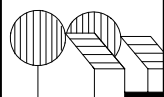
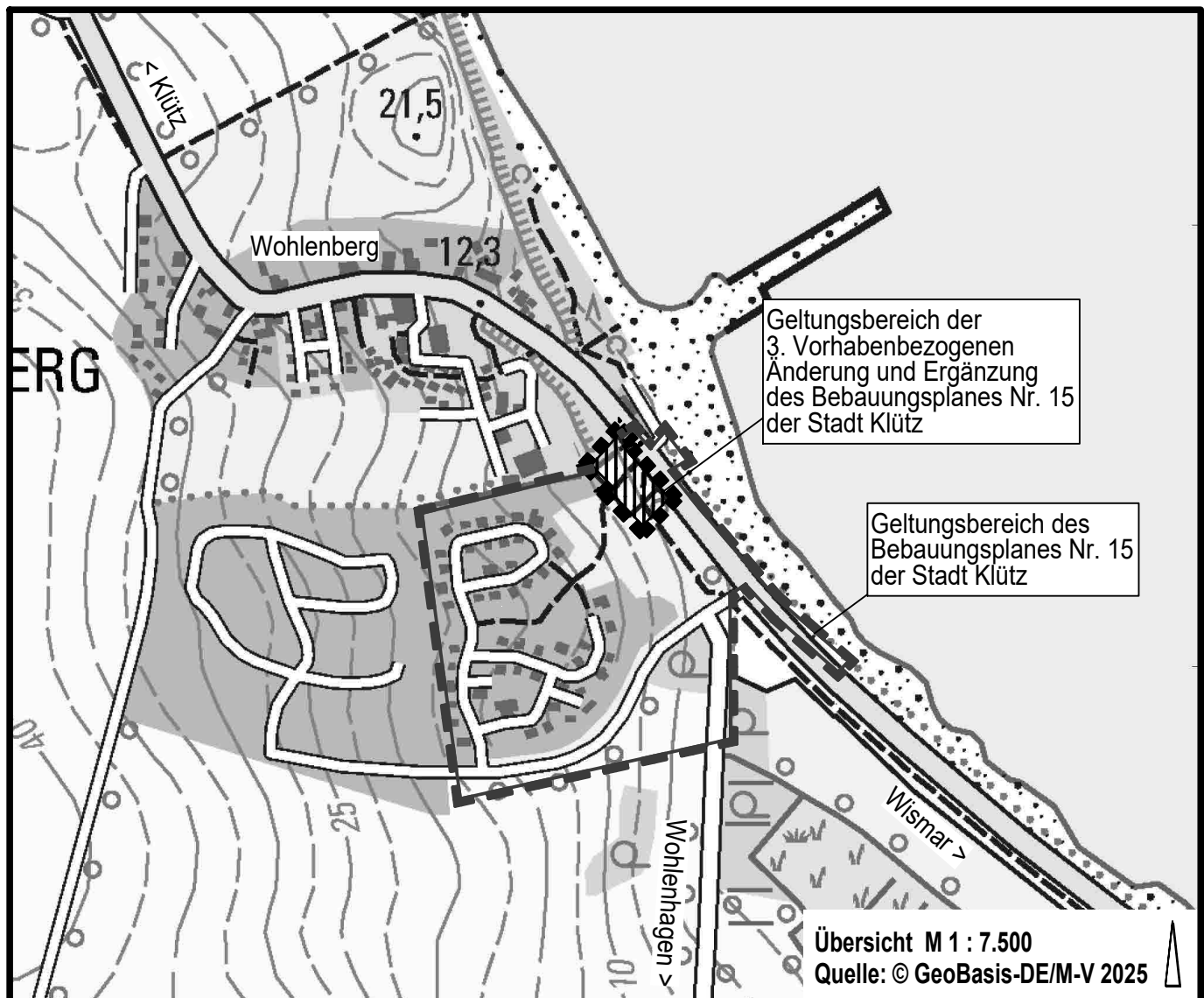


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRAßE L01 TEIL 2 - UMWELTBERICHT



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 22. September 2025

ENTWURF

UMWELTBERICHT

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht
1.	Anlass und Aufgabenstellung
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne
3.1	Fachgesetze
3.2	Fachpläne
3.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm
3.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
3.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
3.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg
3.2.5	Flächennutzungsplan
3.2.6	Landschaftsplan
3.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte
3.3.1	Natura 2000-Gebiete
3.3.2	Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
3.3.3	Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope
3.3.4	Trinkwasserschutzgebiet
3.3.5	Gewässer II. Ordnung
3.3.6	Küsten- und Gewässerschutzstreifen (KGSS) § 29 NatSchAG M-V
3.3.7	Küstenschutzgebiet
3.3.8	Hochwasserrisikogebiet
3.3.9	Nach NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung geschützte Bäume
4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens
5.1.1	Bewertungsmethodik
5.1.2	Vorbelastung
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange
5.2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
5.2.2	Schutzgut Fläche
5.2.3	Schutzgut Boden und Wasser

5.2.4	Schutzgut Luft und Klima	55
5.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	56
5.2.6	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	58
5.2.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	60
5.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	65
5.2.9	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	66
5.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	66
5.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	66
5.3	Aussagen zum Artenschutz	68
5.3.1	Zusammenfassung	71
6.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	71
6.1	Gesetzliche Grundlagen	72
6.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	73
6.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsumfangs	79
6.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand	86
6.5	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	88
6.6	Ermittlung des Kompensationsumfangs	90
7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	90
8.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	91
9.	Zusätzliche Angaben	91
9.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	91
9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	91
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	92
9.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	94
TEIL 3	Ausfertigung	97
1.	Beschluss über die Begründung	97
2.	Arbeitsvermerke	97

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Auszug aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz mit Geltungsbereich der 3. Änderung	6
Abb. 2: Ausdehnung des FFH-Gebiets "Wismarbucht" (blau) und Lage des Plangebietes (rot)	16

Abb. 3:	Ausdehnung des SPA-Gebiets "Wismarbucht und Salzhaff" (braun) und Lage des Plangebietes (rot)	17
Abb. 4:	Vogelrastgebiete (nach Gewässern, Land und marinen Vogelarten)	19
Abb. 5:	Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V auf Topographischer Karte	20
Abb. 6:	Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V auf Luftbild	21
Abb. 7:	Gewässer II. Ordnung	22
Abb. 8:	Küstenschutzstreifen an der Ostsee, Plangebiet rot dargestellt	23
Abb. 9:	Ausdehnung des Küstenschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt	24
Abb. 10:	Darstellung der Hochwassergefahren und des Hochwasserrisikos für ein Extremereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit	25
Abb. 11:	Überblick Potentielles Überflutungsgebiet im Bereich der Wohlenberger Wiek – Extremereignis (HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen)	25
Abb. 12:	Potentielles Überflutungsgebiet – Extremereignis (HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen)	26
Abb. 13:	Blick über den Plangeltungsbereich in Richtung Regenwasserbecken	40
Abb. 14:	Ansicht der Staudenflur im südlichen Plangeltungsbereich, auf der die Gebüsch der Armenischen Brombeere beseitigt wurden	41
Abb. 15:	Bodenfunktionsbereiche	46
Abb. 16:	Auszug aus dem Lageplan Regenwasserversickerung	51
Abb. 17:	Auszug aus Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung	62
Abb. 18:	Auszug aus Anlage 2.6 der Schalltechnischen Untersuchung	64
Abb. 19:	Biotoptypen und Nutzungstypen mit Darstellung des Geltungsbereiches auf Luftbild	75
Abb. 20:	Nutzungstypen des Geltungsbereiches	77
Abb. 21:	Lage des Plans im Vergleich zur 2. Änderung	78
Abb. 22:	Rodungen und Erhaltung von Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	87

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

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

Zielsetzung der Stadt ist es die Angebote für die Infrastruktur im Bereich am Anleger in der Wohlenberger Wiek und südlich der Landesstraße zu verbessern. Die Stadt Klütz sieht hier maßgeblich eine Ergänzung des Infrastrukturangebots im Ortsteil Wohlenberg unter Berücksichtigung des B-Planes Nr. 15 der Ortslage Wohlenberg und des B-Planes Nr. 27. Maßgebliches Ziel der Stadt Klütz ist es, den Anteil an gewerblicher Infrastruktur ohne Ferienwohnungen überwiegend zu entwickeln; das heißt im Bebauungsplan wird gesichert, dass mehr als 50 % der Geschossfläche gewerblich zu nutzen sind

Zusätzlich soll ein Beherbergungsangebot in den oberen Geschossen zugelassen werden. Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden 2 Gebäude, die der Unterbringung von Anlagen zur touristischen Versorgung und Infrastruktur sowie zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen dienen sollen, geplant.

Die gewerbliche Nutzung, ausgenommen der Ferienwohnungen, muss mehr als 50 % betragen.

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

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

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

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

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wurde in den gemeindlichen Gremien vorgestellt und von der Stadt Klütz befürwortet. Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf erstellt und für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren genutzt.

In der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz wurde am 22.09.2025 der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gefasst.

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

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan i. Z. m. § 12 BauGB. Aus diesem Grund soll auch keine Festsetzung von gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen) im Bebauungsplan erfolgen, da in diesem Fall das konkrete Vorhaben Bestandteil des Durchführungsvertrages sein wird.

Darüber hinaus ist die Außenwirkung so zu gestalten, dass es sich nicht nur um eine Ferienwohnanlage, sondern auch um einen Schwerpunkt der Infrastruktur im Ortsteil Wohlenberg handelt.

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

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

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind teilweise mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz beplant. Siehe nachfolgende Abbildung. Es werden nun mit der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung Flächen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wie folgt festgesetzt sind, beplant:

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

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

Die Baugebietsflächen wurden mit Grünflächen und Anpflanzflächen umsäumt.

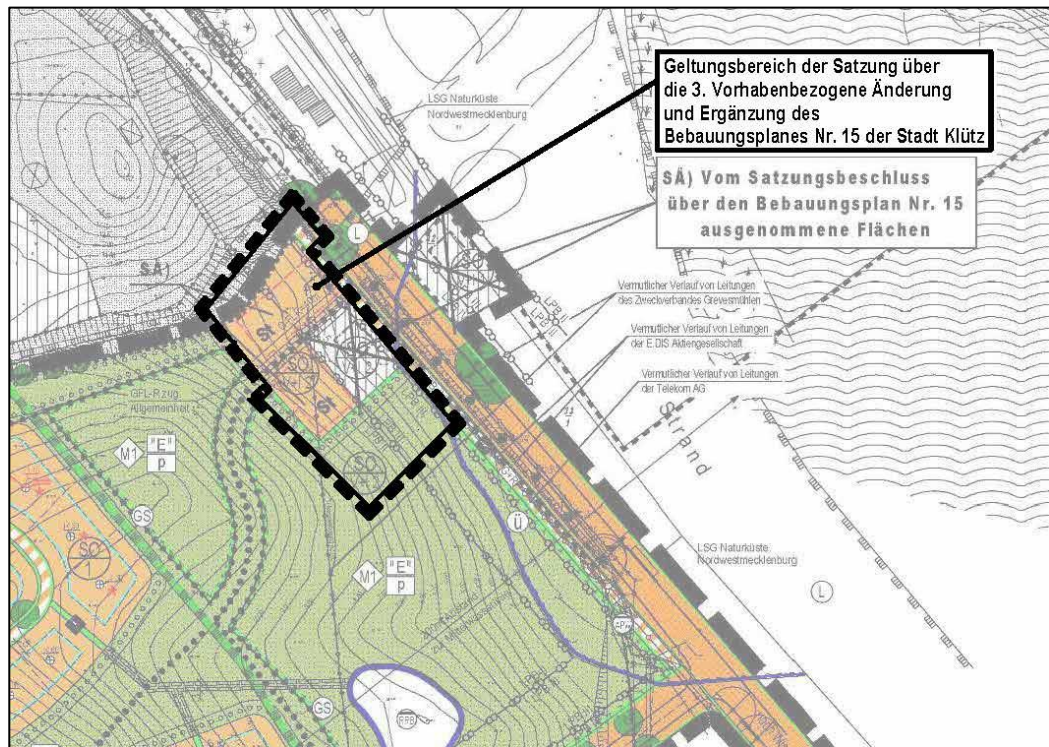


Abb. 1: Auszug aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz mit Geltungsbereich der 3. Änderung
(Quelle: PBM, Grevesmühlen, 2008)

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

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

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

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Überflutungsgefahr wurden beachtet.

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

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

Charakteristik des Plangebietes

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

Die Fläche der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich südlich der Ortslage Wohlenberg und östlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15 ist bereits erschlossen und westlich der Änderungsfläche mit Ferienhäusern bebaut.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Parkplatzflächen, die durch Grünflächen mit Heckenstrukturen eingegrünt werden. Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich ein Regenwasserrückhaltebecken und eine Grünfläche mit Gehölzen sowie der Zulauf zum Regenwasserrückhaltebecken.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich nordöstlich die Landesstraße (L 01) mit dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg. Im Südosten und Südwesten befinden sich Grünflächen. Nordwestlich grenzen die Infrastruktureinrichtungen und die Grünflächen des Feriendorfes inklusive Hotel, begrenzt durch den Graben und grabenbegleitende Pflanzung an. Die Heckenstrukturen grenzen das Grundstück gegenüber den angrenzenden Flächen ab. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls Heckenstrukturen vorhanden. Entlang der Landesstraße verläuft eine geschützte Baumreihe. Im Zusammenhang mit der Neuschaffung der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz im Plangeltungsbereich wurde festgestellt, dass ein Baum an der Landesstraße in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Hier wird eine adäquate Ergänzung als Ersatzpflanzung empfohlen.

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

Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

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

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

Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung beträgt laut Flächenbilanz ca. 0,39 ha. Die Nutzung der bereits anthropogen überprägten Flächen im Anschluss an die bestehenden Ferienhausgebiete südlich der Ortslage Wohlenberg stellt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar.

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.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherplichten) 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 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 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.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

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.

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

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).

Baumschutz (§ 18 und § 19 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. Nach § 19 NatSchAG M-V - Schutz der Alleen sind Alleen sowie einseitige Baumreihen entlang von Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Ein Verbot gilt für ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen durch die untere Naturschutzbehörde möglich. Unvermeidbare Eingriffe in gesetzlich geschützte Bäume sind vom Verursacher durch Ersatzpflanzungen auszugleichen bzw. durch Ausgleichszahlung zu ersetzen.

Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)

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)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig 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. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. 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.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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.

3.2 Fachpläne

3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 24.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Die Stadt Klütz wird dem Oberzentrum Schwerin und dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet, welches sich südlich der Stadt Klütz befindet. Der östliche Bereich der Stadt Klütz befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Die Stadt Klütz liegt am überregionalen Straßennetz, der L03. Weiterhin wird die Stadt Klütz von der L01 tangiert. Die L01 wird im LEP M-V nicht kategorisiert. Die Planung sieht sowohl die Nutzung durch gewerbliche Gebäude und Infrastrukturnutzung als auch Feriennutzungen vor. Die Planung entspricht somit dem Programmsatz. Die Planung sieht keine Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen vor. Den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird daher entsprochen.

3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 konkretisiert die Ziele und Grundsätze des LEP M-V.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird die Stadt Klütz dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Zum Nahbereich der Stadt Klütz gehören die Gemeinden Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst. Die Stadt Klütz wird als Grundzentrum dargestellt. Die Stadt Klütz liegt an der überregionalen Straßenverbindung L03 zwischen Grevesmühlen und Ostseebad Boltenhagen sowie an dem regionalen Straßennetz der L01 zwischen Wismar und Dassow. Das Plangebiet grenzt direkt an die L01 an.

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

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

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

Eine detaillierte Betrachtung und Bewertung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen liegt im Teil 1 – Städtebaulicher Teil der Begründung zur Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße L 01 vor.

3.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden für den Bereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 15 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 Bewertung.
- 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 Störeinwirkung.
- 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.

Diese Anforderungen und Vorgaben wurden bei der Betrachtung der Umweltbelange beachtet und bewertet.

3.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich und die Umgebung der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 15 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-Managerfordernissen 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

Diese Anforderungen und Vorgaben werden bei der Betrachtung der Umweltbelange beachtet und bewertet.

Im Rahmen der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung wurde auch die Lage des Geltungsbereichs im Biotopverbund im weiteren Sinne betrachtet. Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 15 der Stadt Klütz sowie die festgesetzten Grünflächen in der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 gehen nahtlos ineinander über und sie befinden sich in direkter Nachbarschaft zur internen Kompensationsmaßnahme des B-Planes Nr. 27 der Stadt Klütz. Eine Ausbreitung und ein genetischer Austausch von Arten sind durch den Verbund der Grünflächen der benachbarten Bebauungspläne möglich. Es wird den Zielen der Biotopverbundplanung des GLRP (2008) entsprochen. Biotopverbindungsfunktionen sind gegeben. Auf eine Darstellung gemäß Karte II wird verzichtet. Dies wird nicht als erforderlich angesehen.

Durch die geringe Größe des Geltungsbereiches der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind keine erheblichen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die Ziele des GLRP MV und der geplanten Änderung und Ergänzung zu erwarten. Eine Vereinbarkeit kann unter Umsetzung der erforderlichen Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden.

3.2.5 Flächennutzungsplan

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

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

Da sich flächenhafte Änderungen nicht ergeben, ist entschieden worden, die gesamtheitliche Bewertung der Flächen zwischen Oberhof und Wohlenberg im Rahmen einer 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu bearbeiten.

Die Stadt Klütz geht davon aus, dass eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung besteht. Die Kapazität der Ferienwohnungen wird auf maximal die Hälfte reduziert. Die Nutzungen für Ferienwohnungen werden zusätzlich zur Versorgung und Infrastruktur mit aufgenommen. Der Anteil der Ferienwohnungen ist gleichartig dem Anteil der Anlagen für Versorgung und Infrastruktur. Somit besteht eine ausgewogene Nutzungsstruktur. Aus Sicht der Stadt Klütz ist somit eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Die Nutzung für Ferienwohnungen wird im Verfahren der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche entsprechen den Nutzungen, die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt sind. Die Bau- und Verkehrsflächen der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 15 werden als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Die Nutzungsart wird im Zuge der Fortführung des Verfahrens mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz angepasst. Die Stadt Klütz wird auf die Weißflächen verzichten und eine Darstellung der Weißflächen entsprechend mit den folgerichtigen Zielsetzungen ersetzen.

3.2.6 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor.

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.3.1 Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz befinden sich Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet "Wismarbucht" - DE 1934-302, in ca. 100 m Entfernung,
- SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" - DE 1934-401, in ca. 20 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.

Flächen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE_1934-302 „Wismarbucht“ und des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) DE_1934-401 werden nicht in Anspruch genommen. Die Entfernung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Plangebiet beträgt etwa 20 m, die Entfernung des Europäischen Vogelschutzgebietes beträgt etwa 100 m. FFH-Lebensraumtypen bzw. maßgebliche Gebietsbestandteile der prioritären Zielarten sind nicht direkt betroffen. Es werden keine Flächen der Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen.

Der Schutzzweck und die Erhaltungsziele des GGB „Wismarbucht“ DE_1934-302 werden im Managementplan von 2006 wie folgt beschrieben:

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und auf Grund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiterer Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.“

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

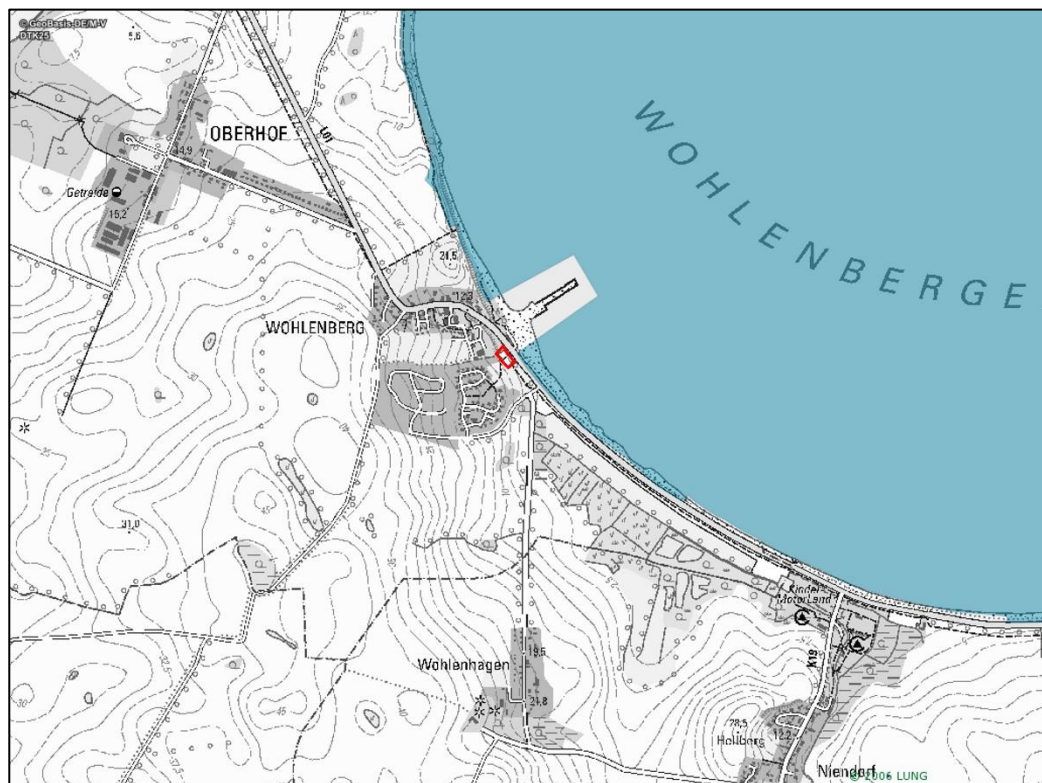


Abb. 2: Ausdehnung des FFH-Gebiets "Wismarbucht" (blau) und Lage des Plangebietes (rot)
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

Der Schutzzweck für das VSG "Wismarbucht und Salzhaff" DE_1934-401 ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Der Schutzzweck entspricht den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes (§ 32 Abs. 3 BNatSchG). Nach § 1 Abs. 2 VSGLVO M-V besteht der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume gemäß Anlage 1.

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

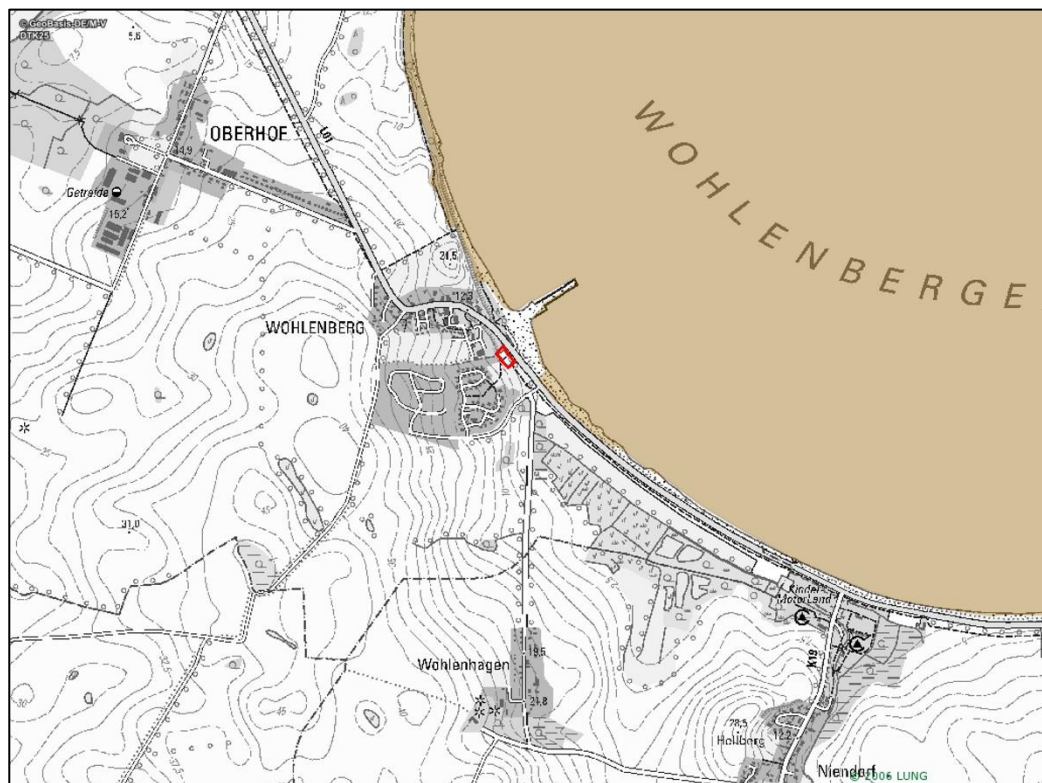


Abb. 3: Ausdehnung des SPA-Gebiets "Wismarbucht und Salzhaff" (braun) und Lage des Plangebietes (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

Aufgrund der Nähe des Plangeltungsbereichs zu den beiden Natura 2000-Gebieten können Auswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ und für das VSG-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde separat mit Stand vom Juni 2022 durch das Planungsbüro Mahnel erstellt und im September 2025 entsprechend der nunmehr geltenden Anforderungen angepasst.¹

Es gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz. Sofern erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Im Rahmen der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz wurde eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit für das Vorhaben mit den umliegenden Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie den Europäischen Vogelschutzgebiet erstellt.

In der Natura 2000-Vorprüfung war zu klären, ob von der angestrebten Planänderung, bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die

¹ Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE_1934-302) und für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE_1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes für die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße, PBM, Grevesmühlen, Arbeitsstand Juni 2022

die Natura 2000-Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens zum Vorentwurf ist zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 eine Stellungnahme zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und für die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) vorgetragen worden. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abwägung wurde eine Verträglichkeitsvorprüfung für die beiden Natura 2000-Gebiete durchgeführt. Hier wurden alle bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Hierzu wird als **zusammenfassendes Fazit in der Natura 2000-Vorprüfung/Verträglichkeitsvorprüfung** dargestellt, dass davon ausgegangen werden kann, dass sich durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele ergeben werden.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist sowohl für das GGB „Wismarbucht“ als auch für das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ nicht erforderlich.

Rastgebiete

Im Kartenportal des LUNG findet sich noch eine Information zu Rastgebieten mit der Bewertung der Rastgebietsfunktion 2 mittel bis hoch im Bereich des Plangebietes. Es wird dargestellt, dass es regelmäßig genutzte Nahrungs-/Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen sind (LUNG M-V, Zugriff November 2025). Diese Aussagen gelten nur für die Bereiche außerhalb der bebauten Flächen. In ca. 20 m Entfernung liegt ein Rastgebiet der *Bewertung der Rastgebietsfunktion 4 - Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) - Bewertung: sehr hoch (Stufe 4)* innerhalb des Bereichs des Europäischen Vogelschutzgebietes. Die umfängliche und detaillierte Bewertung der Rastgebietsfunktion der relevanten Arten auch im Bereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung erfolgte in der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung² für das Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15. Das Plangebiet ist bereits durch anthropogene Störungen vorbelastet. Da das Plangebiet größtenteils als öffentlicher Parkplatz genutzt wird und an die Straße anschließt, ist bereits mit einer Vergrämung der Tiere durch Wirkungen von Lärm, Bewegung und Licht durch die Störquellen zu rechnen. Eine Rastgebietsfunktion des Plangebietes ist aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten.

² Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE_1934-302) und für das Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE_1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes für die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße, PBM, Grevesmühlen, Arbeitsstand Juni 2022.

Potenzielle Rastflächen sind auch laut gutachterlicher Bewertung im Planbereich nicht vorhanden (Bauer, 2025³). Es besteht keine Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel durch das geplante Vorhaben.

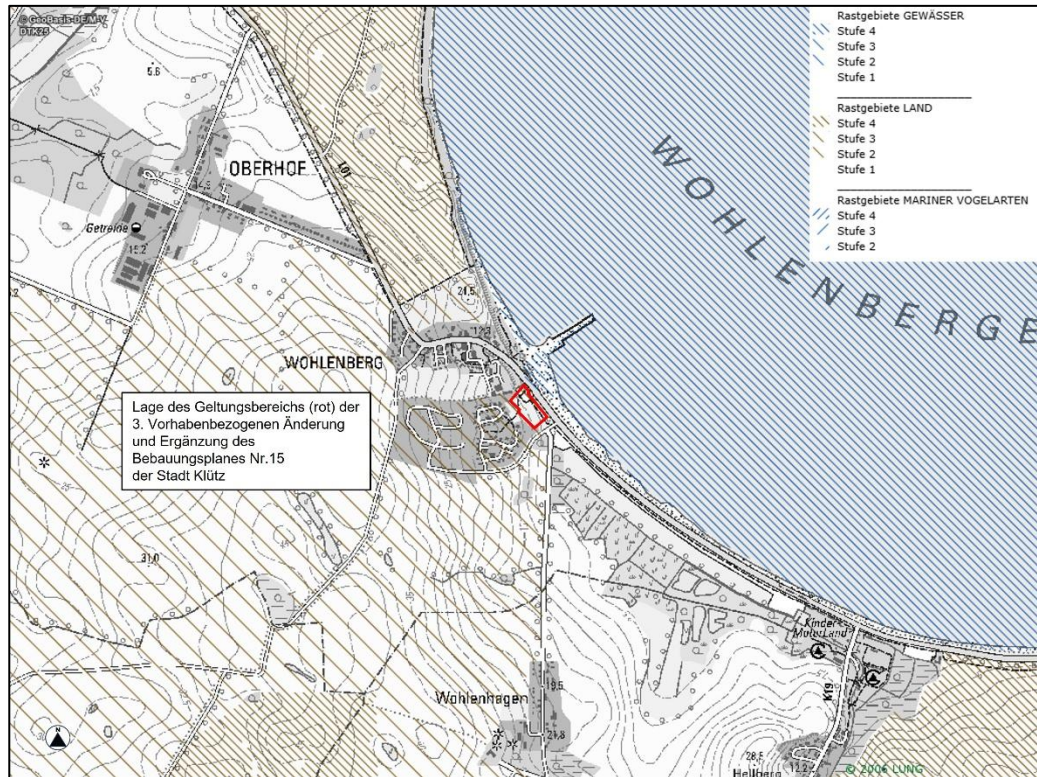


Abb. 4 Vogelrastgebiete (nach Gewässern, Land und marinen Vogelarten)
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

Im Bereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist eine entsprechende Bebauung für Infrastruktur und Beherbergung vorgesehen. Die Fläche befindet sich unmittelbar an der Landesstraße. In weiterer Entfernung von der Landesstraße ist dieser Bereich von der Bebauung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 sowie der beabsichtigten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz umgeben. Insofern ist hier keine Rastplatzfunktion auf den Flächen gegeben. Um die bebauten Flächen ist je nach Art der entsprechende Abstand als Pufferzone zu der Bebauung vorgesehen. Rastplatzfunktionen auf Landseite sind hier nicht beachtlich. Rastplatzfunktionen auf Seeseite werden nicht verändert gegenüber der bisherigen Auswirkung.

3.3.2 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

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

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung, Stadt Klütz (Landkreis Nordwestmecklenburg), Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz, 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 17. November 2025

3.3.3 Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

Es befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope innerhalb des Plangeltungsbereichs. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wird deshalb nicht erforderlich.

Außerhalb und angrenzend an das Plangebiet befindet sich das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- 1) NWM07245: Biotopname: Hecke; Weide; Kopfbaum
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken.

Außerhalb des Plangebietes, oberhalb des Regenwasserrückhaltebeckens, schließt sich ein gesetzlich geschütztes Biotop an:

- 2) NWM07260: Biotopname: Feldgehölz; Ahorn; sonstiger Laubbaum;
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze.

In mittelbarer Umgebung liegen weitere nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope. Die Biotope wurden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und gemäß HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung) M-V 2016 auf ihre Betroffenheit überprüft. Entlang der Landesstraße verläuft eine geschützte Baumreihe außerhalb des Plangeltungsbereiches.

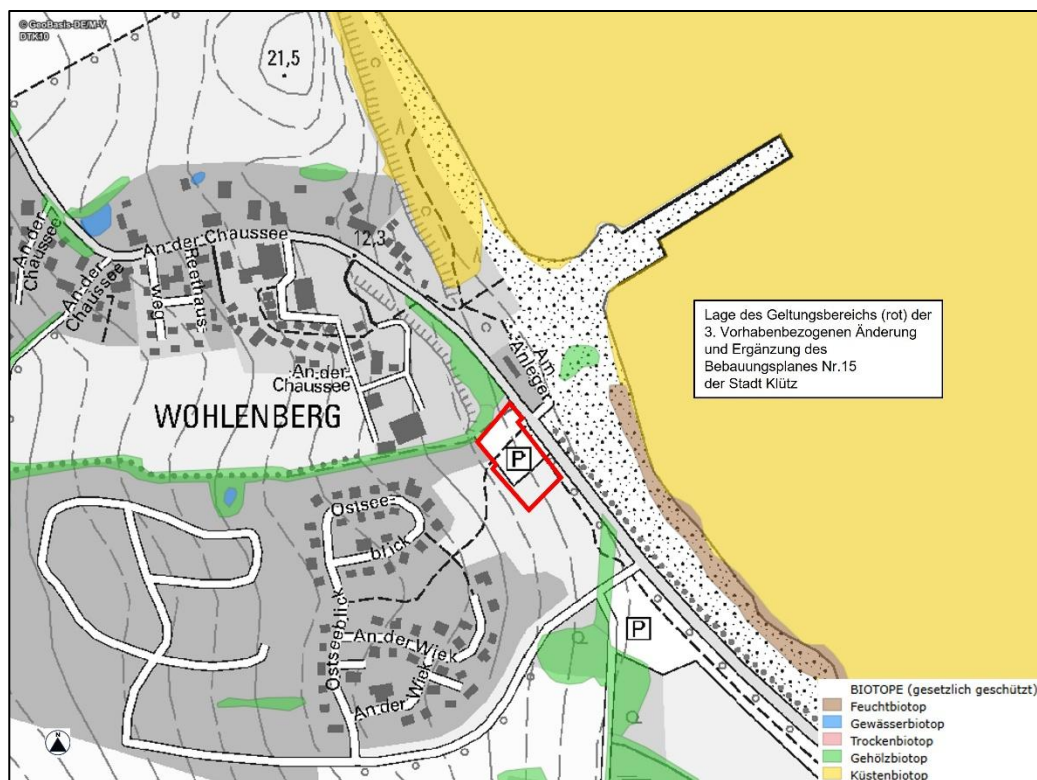


Abb. 5: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V auf Topographischer Karte (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

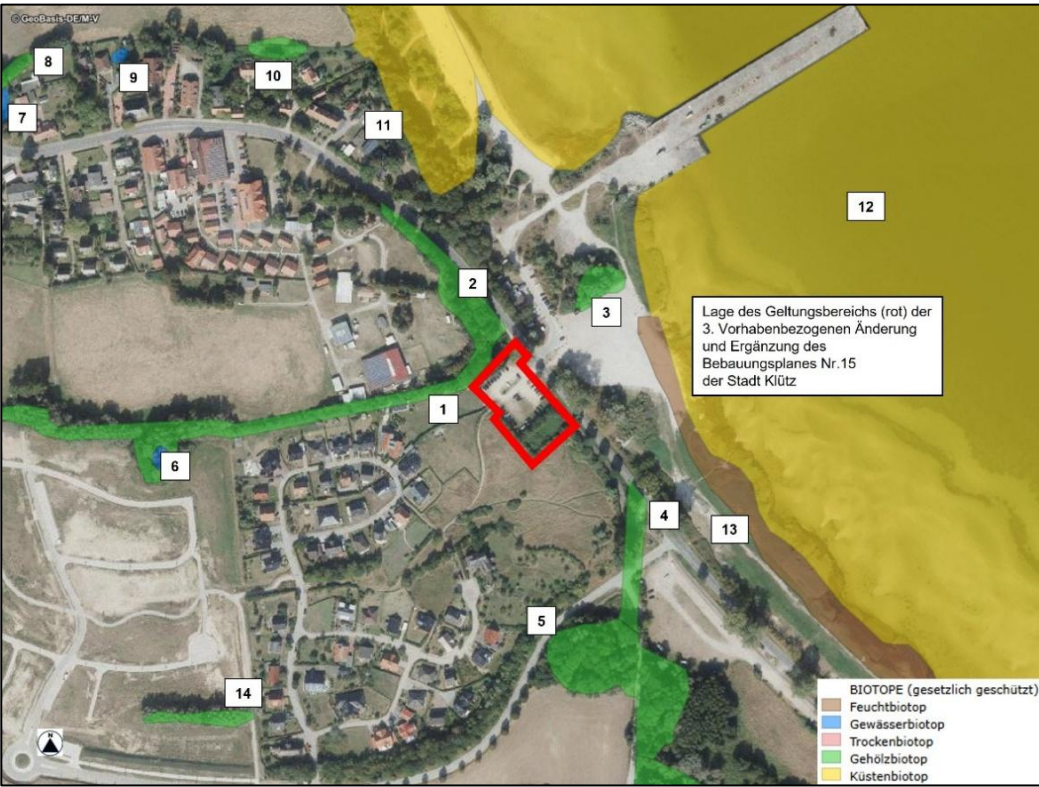


Abb. 6: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V auf Luftbild
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §20 NatSchAG M-V	8) NWM07254 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
1) NWM07245 Biotopname: Hecke; Weide; Kopfbaum Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken	9) NWM07259 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
2) NWM07260 Biotopname: Feldgehölz; Ahorn; sonstiger Laubbaum Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	10) NWM07262 Biotopname: Baumgruppe; Weide; Kopfbaum Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
3) NWM09554 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	11) NWM07289 Biotopname: Moränenkliff im Westen der Wohlenberger Wick Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten; Naturnahe Feldhecken; Marine Block- und Steingründe
4) NWM09539 Biotopname: Hecke; Saum/ Böschung Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken	12) NWM30000HWI00500 Biotopname: Offenwasser Bodden Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
5) NWM09533 Biotopname: Feldgehölz; Erle; Esche; frisch-trocken Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	13) NWM09548 Biotopname: Offenwasser Ostsee; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
6) NWM07244 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	14) NWM07243 Biotopname: Weide Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
7) NWM07251 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	

3.3.4 Trinkwasserschutzgebiet

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

3.3.5 Gewässer II. Ordnung

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Gewässer II. Ordnung, ein Bach innerhalb des Grabens, mit dem Wasser- und Bodenverband WBV „Wallensteingraben und Küste“ als Unterhalter. Der Gewässercode lautet 11:WHG/2.

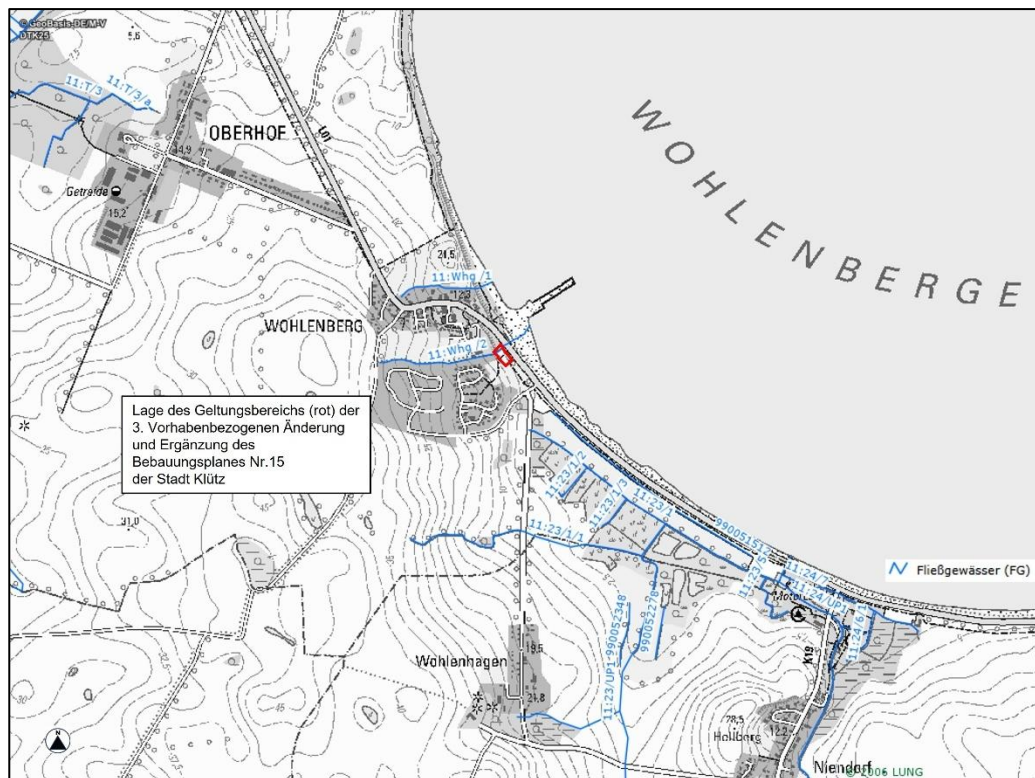


Abb. 7: Gewässer II. Ordnung
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

3.3.6 Küsten- und Gewässerschutzstreifen (KGSS) § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens M-V nach § 29 NatSchAG M-V⁴. Gemäß § 29 NatSchAG M-V Abs. 1 ist es in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie verboten, bauliche Anlage zu errichten oder wesentlich zu ändern. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von den Verboten für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Ausnahmen zugelassen werden. Die Anforderungen des Gewässerschutzes sind bei baulicher Anlage zu beachten.

⁴ Siehe Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern (LUNG) MV (2016): Metadatenblatt v. 26.05.2016, https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/meta/kgss_mv.pdf

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von 200 m landwärts gemessen von der Mittelwasserlinie in einem Gewässerschutzstreifen. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) wird gemäß § 89 LWaG MV als zuständige untere Wasserbehörde rechtzeitig vor der geplanten Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Küstengewässerschutzstreifens beteiligt.

Die Anforderungen an den Hochwasserschutz sind zu beachten.

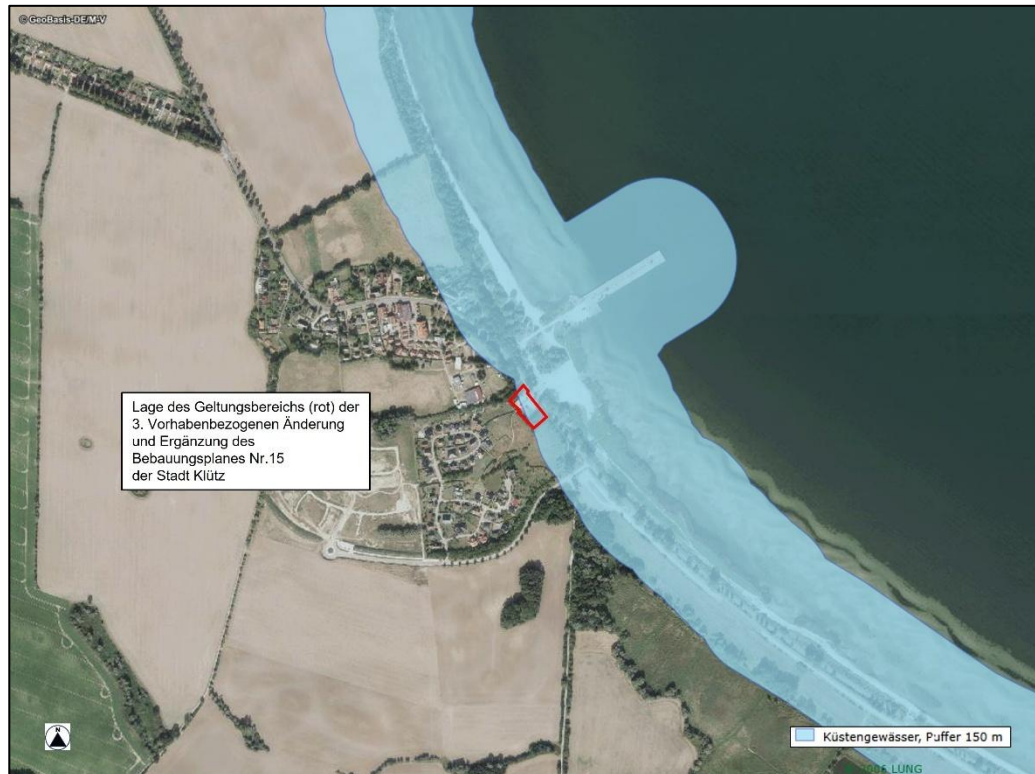


Abb. 8: Küstenschutzstreifen an der Ostsee, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

3.3.7 Küstenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küstenschutzgebietes in ca. 20 m Entfernung. Die Landesstraße L01 verläuft zwischen den beiden Gebieten und stellt eine Grenze zwischen Plangebiet und Küstenschutzgebiet dar.



Abb. 9: Ausdehnung des Küstenschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

3.3.8 Hochwasserrisikogebiet

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

Die Hochwasserlinie für eine potentielle Überflutung liegt bei ca. 4,0 m NHN.

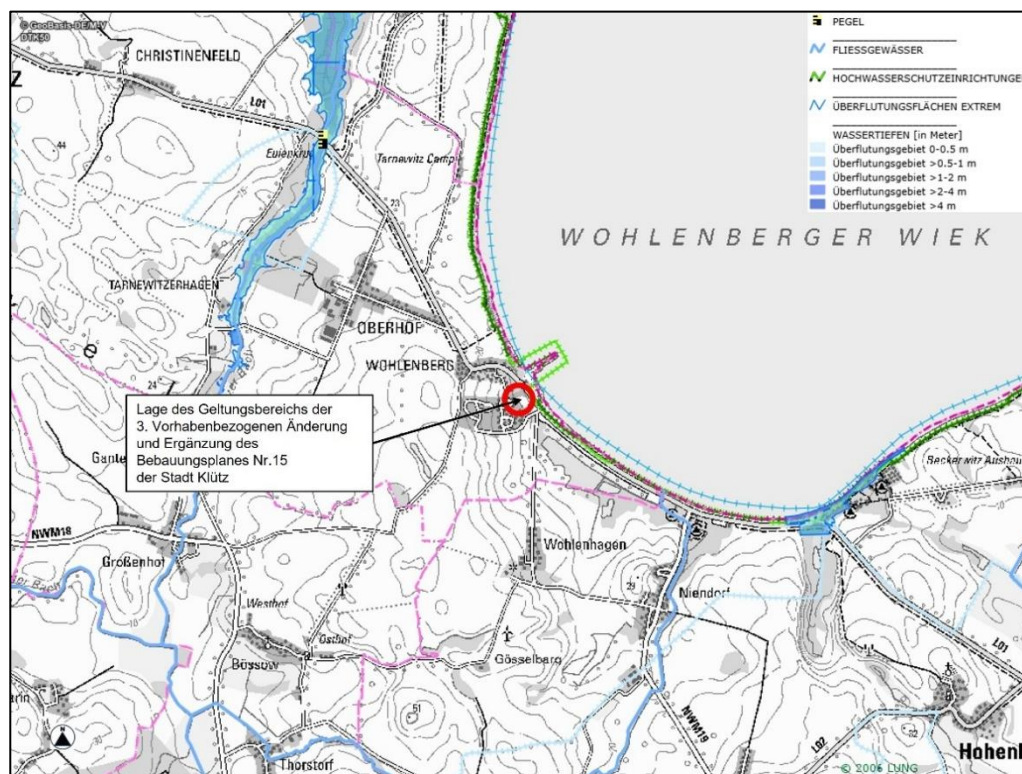


Abb. 10: Darstellung der Hochwassergefahren und des Hochwasserrisikos für ein Extremereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

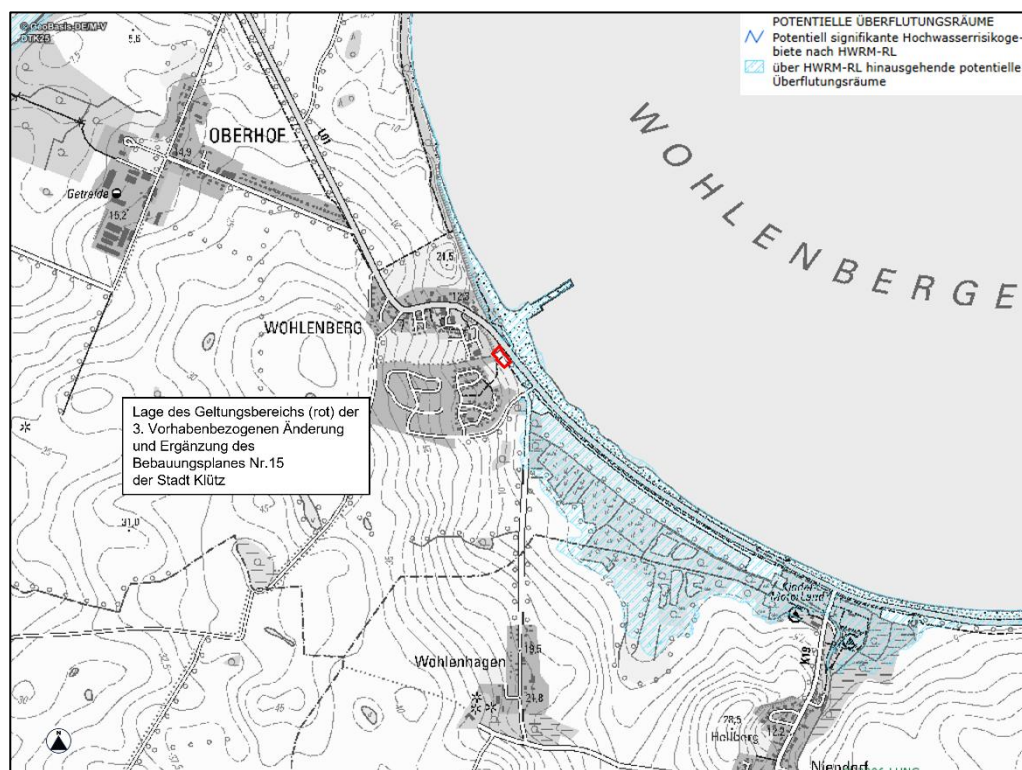


Abb. 11 Überblick Potentielles Überflutungsgebiet im Bereich der Wohlenberger Wiek – Extremereignis (HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen)
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

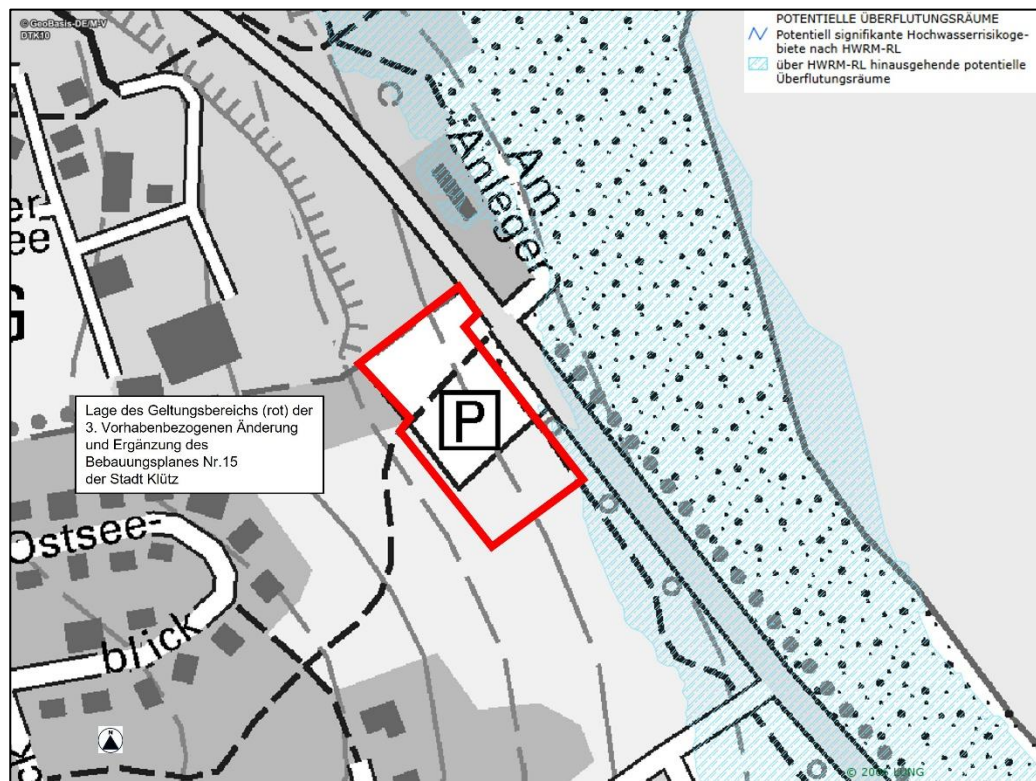


Abb. 12 Potentielles Überflutungsgebiet – Extremereignis (HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen)

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

Im Falle eines Extremereignisses (HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen) mit niedriger Wahrscheinlichkeit befindet sich der Plangebungsbereich laut Darstellung des LUNG M-V (Zugriff 2025) maßgeblich außerhalb von potentiellen Überflutungsgebieten. Der südöstliche Rand des Plangebietes wird geringfügig durch das Überflutungsgebiet bei einem Extremereignis berührt. Im Falle von Ereignissen mit niedriger und mittlerer Wahrscheinlichkeit kommt es nach Darstellung des LUNG M-V (Zugriff 2025) nicht zu einer Betroffenheit des Plangebungsbereiches.

3.3.9 Nach NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden verschiedene Laubbäume westlich des Regenwasserrückhaltebeckens. Es handelt sich um 4 Einzelbäume, welche nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Außerhalb des Plangebietes entlang der Landesstraße L01 befindet sich eine Baumreihe, welche nach §19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Ein nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützter Baum wird nördlich der Zufahrt bewertet. Es handelt sich um eine Pappel, die dem Innenbereich zugeordnet wird.

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Stadt Klütz legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden, zugrunde gelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 15 wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurden gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt. Für die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung werden die Erkenntnisse aus der vorhandenen Umweltprüfung des Bebauungsplanes Nr. 15 und den umweltrelevanten Ausführungen aus der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zugrunde gelegt. Die Änderungen sowie die geänderten Anforderungen durch z. B. geänderte Festsetzungen werden dargestellt.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Artengruppen wurde ein Artenschutzfachbericht⁵ erstellt und somit aktuelle Aussagen getroffen. Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen an Natura 2000 wurden erneut überprüft.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten und fachliche Untersuchungen erstellt, die die wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden (siehe auch unter Punkt 11.4 dieses Umweltberichtes).

Bestandteil der Umweltprüfung des Entwurfs des Bebauungsplanes wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen und Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bekanntgegeben:

Stellungnahme Landkreis Nordwestmecklenburg, v. 17.09.2020
Anlage der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen
FD Bauordnung und Umwelt:

Untere Naturschutzbehörde
Eingriffsregelung

Der Hinweis zur Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen ist zu beachten. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist zu erstellen.

⁵ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung, Stadt Klütz (Landkreis Nordwestmecklenburg), Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz, 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 17. November 2025

Gewässerschutzstreifen

Erläuterung der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Küstenschutzstreifens der Ostsee. Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen. Hinweis auf die erforderliche Ausnahmegenehmigung von Verboten des Gewässerschutzstreifens unter Berücksichtigung der Belange dem Gewässerschutzstreifen.

Baum- und Alleenschutz

Hinweise zu gesetzlich geschützten Alleeebäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V. Beachtung der rechtlichen Anforderungen. Die Anforderungen an den Baumschutz sind entsprechend darzustellen. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind darzustellen. Hinweis auf die erforderliche fachgutachterliche Prüfung. Fällungen sind nach dem Alleenerlass, schädigende Eingriffe oder nachteilige Veränderungen gemäß dem Baumschutzkompensationserlass auszugleichen. Hinweis zum Befreiungsverfahren.

Artenschutz

Hinweise zu den Verbotstatbeständen im Rahmen der Bauleitplanung. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbericht ist zu erstellen und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Rechtliche Anforderungen an die Belange des Artenschutzes und des Fachberichtes sind zu berücksichtigen. Anforderungen an die Ausbringung von Gehölzen und Saatgut sind zu beachten.

Biotopschutz

Hinweise zum Umgang mit nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen. Eine Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen ist zu überprüfen.

Natura 2000

-Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“

Prüfung der Verträglichkeit zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke des Vogelschutzgebietes. Die rechtlichen Anforderungen sind bei der Prüfung zu berücksichtigen. Summationswirkungen sind zu überprüfen.

-Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“

Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen. Ausschluss der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz und Erhaltungsziele. Die Behörden sind zu beteiligen.

Untere Wasserbehörde

Der Nachweis der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu erbringen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen und sichern. Die Rechtsgrundlagen sind zu beachten.

Untere Abfallbehörde

Die Anforderungen an die Abfallbeseitigung sind zu erfüllen.

Untere Bodenschutzbehörde

Berücksichtigung des Hinweises auf die Vorbelastung durch die Nutzung des Plangebietes als Parkplatz. Beachtung der Arbeitsgrundlagen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Beachtung der Anforderungen an den Immissionsschutz. Erfordernis der Neubewertung des Verkehrslärms. Berücksichtigung der DIN 18005 im Entwurfsverfahren. Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Sondergebietsnutzung und Nutzung des Parkplatzes. Die DIN 4109 in der Neufassung ist zu beachten.

Brandschutz

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Für die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die allgemeinen Hinweise sind zu berücksichtigen. Die Zufahrt kann auch so angelegt werden, dass durch Überfahrt des SO-Gebietes und des Parkplatzes eine Ein- und Ausfahrt möglich ist.

Löschwasserversorgung

Die Hinweise sind zu berücksichtigen und die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Keine Betroffenheit von Bau- oder Bodendenkmalen. Der Hinweis zu zufälligen Funden bei Erdarbeiten ist zu berücksichtigen.

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, v. 18.09.2020

Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Die Abstimmung mit den Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen sind zu führen. Es besteht kein Flurneuordnungsverfahren.

Naturschutz

Der Hinweis an die Anforderungen der Verträglichkeitsprüfungen für das GGB „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist zu berücksichtigen. Die Verträglichkeitsprüfungen sind entsprechen durchzuführen und zu erstellen. Erforderliche Maßnahmen sind darzustellen.

Wasser/ Boden

Die Anforderungen an den Gewässerschutz und Hochwasserschutz sind zu berücksichtigen. Die entsprechenden Richtlinien und Grundlagen sind zu beachten. Ein rechtzeitiger Hinweis an die zuständige Behörde bei Bebauung ist zu geben und das Hochwasserrisikomanagement zu beachten. Altlasten sind nicht bekannt. Hinweise zum Bodenschutz sind zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Nach Bundes-Immissionsschutz genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht betroffen.

Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, v. 10.09.2020

Die Lage des Vorhabenstandorts in einem Tourismusschwerpunktraum ist zu berücksichtigen. Die Anforderungen an den Hochwasserschutz sind zu beachten.

Stellungnahme Straßenbauamt Schwerin, v. 14. September 2020

Die Anforderungen an den Baumschutz und die Baumpflanzungen sind zu beachten. Das Straßenbauamt ist bei Betroffenheit von Straßenbäumen zu beteiligen.

Der Lärmschutz ist zu überprüfen und entsprechend zu sichern.

Stellungnahme Zweckverband Grevesmühlen, v. 08.09.2020

Der Anschluss- und Benutzungszwang ist zu berücksichtigen.

Trinkwasserversorgung

Die Anforderungen an die Sicherung der Trinkwasserversorgung sind zu beachten. Eine Umverlegung ist vor Satzungsbeschluss entsprechend abzusichern.

Schmutzwasserentsorgung

Die Anforderungen an die Sicherung der Schmutzwasserbereitstellung sind zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind entsprechend für die Baugebiete und für die öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers in das Regenwasserrückhaltebecken ist für die öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern. Weiterführende Planungen und Änderungen sind mit dem ZVG abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung erfolgt über das Regenwasserrückhaltebecken und den Hydranten. Die Kapazität des Hydranten wird mit $> 96 \text{ m}^3/\text{h}$, aber $< 192 \text{ m}^3$ angegeben. Dieser Grundsatz wird gewährleistet.

Die Bestandsinformation zu Trink- und Abwasser ist entsprechend zu berücksichtigen.

Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, v. 22.09.2020

Im Zuge der Bauausführung sind die Anforderungen des Gesetzgebers zu beachten und ggf. die Anforderungen durch Hinweise bei Auffinden von Funden bekannt zu geben.

Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, v. 8. September 2020

Der Landkreis ist zu beteiligen. Der Hinweis zu den Anforderungen des Brandschutzes ist zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die Kampfmittelauskunft und zufällige Munitionsfunde sind zu beachten.

Stellungnahme Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, v. 18.08.2020

Der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde ist zu beteiligen.

Stellungnahme Wasser- und Bodenverband WBV „Wallensteingraben-Küste“, v. 28.08.2020

Anlagen des WBV werden durch die Planung nicht berührt. Die Funktion des Regenwasserrückhaltebeckens wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Hinweis ist zu berücksichtigen.

Stellungnahme BUND M-V e.V., v. 04.09.2020

Auf die Ablehnung des Vorhabens wird hingewiesen. Siedlungsentwicklung ist im Hinblick auf Klimaziele und Klimaanpassung zu betrachten. Die Belange des Küstenschutzstreifens und die Anforderungen an den Küstenschutz sind zu berücksichtigen. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und die Anforderungen zu beachten. Überprüfung und Nachweis der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzkulisse. Der Hinweis zur Beteiligung wird berücksichtigt. Auf den Schutz der „Attraktion Natur“ wird hingewiesen.

Stellungnahme Landesanglerverband M-V e.V., v. 10.09.2020

Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz insb. an die aquatischen Ökosysteme und die gesetzlich geschützten Biotop sind zu erfüllen. Die Anforderungen sind in der Entwurfsphase zu erörtern und darzustellen.

Privater Einwender IV. 1

Bedenken zu erheblicher Betroffenheit werden geäußert. Anmerkungen zu Urlaubern bzgl. Strandurlaub in ländlicher Umgebung und Landschaft werden dargebracht. Es werden Bedenken zur geplanten Bebauung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Sichtwirkung geäußert. Auf Zielsetzungen zur Einpassung und Höhenlage wird hingewiesen. Auf eine mögliche Dachgestaltung wird hingewiesen.

Privater Einwender IV. 2

Es wird ein Einwand in Bezug auf die Sichtwirkung erhoben. Bedenken zu Auswirkungen durch Lärm werden geäußert. Anmerkungen zur Lage der Infrastruktur. Auf die Nutzung durch Parker am Tage wird hingewiesen.

Privater Einwender IV. 2a

Der Einwender schlägt die Einbeziehung seines Grundstücks, dass sich zwischen der Ferienanlage und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet vor. In Bezug auf die Erschließung wird auf die Möglichkeit der Einräumung eines Wegerechts und Lückenschlusses durch Bebauung zwischen den Grundstücken hingewiesen. Auswirkungen auf die Grünfläche wären damit verbunden.

Privater Einwender IV. 3

Grundsätzliche Begrüßung zur Bebauung. Ausführung zu Auslage des B-Plans Nr. 15. Es bestehen Bedenken zu Strandnähe und Größe und Höhe der Gebäude sowie Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Ortsbild in Küstennähe.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

5.1.1 Bewertungsmethodik

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens bzw. des Plangebietes ist zu untersuchen, inwieweit die einzelnen Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt im vorliegenden Umweltbericht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf relevante Bereiche darüber hinaus.

Es werden die umweltrechtlich relevanten Belange Mensch, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

5.1.2 Vorbelastung

Im Bereich der Wohlenberger Wiek befinden sich entlang der Landesstraße L01 und des Strandbereichs Parkplätze für die Strandbesucher. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Eine weitere Vorbelastung stellen die bestehende Ortslage Wohlenberg mit Wohn- und Feriengemeinschaften, die umliegenden Ortsteile Wohlenhagen und Niendorf mit Wohn- und Feriengemeinschaften, der etwa 3 km entfernte Campingplatz „Liebeslaube“ und die langjährige intensive touristische Nutzung der Wohlenberger Wiek dar.

Durch die vorhandenen Störquellen gehen bereits Lärm-, Lichtimmissionen und optische Reize aus.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

5.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird der aktuelle naturräumliche Bestand angenommen. Die Planung sieht keine Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen vor.

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich überwiegend um einen unbefestigten Parkplatz. Im Süden grenzt eine Brachfläche an. Im Norden befindet sich bereits ein technisch verbautes Regenwasserbecken. Im Südwesten und Südosten verläuft eine Siedlungshecke entlang des Randbereichs. Diese Siedlungshecke wird erhalten. Im Nordosten befindet sich die Landesstraße L01 und ein Geh- und Radweg. Die Flächen westlich des Plangeltungsbereichs sind Grünflächen und werden extensiv genutzt. Stellenweise treten Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) auf⁶.

Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes und durch die angrenzende Bebauung sowie der Straßen und der intensiven Strandnutzungen der Wohlenberger Wiek, nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein. Laut Stellungnahme des Landesanglerverbandes M-V vom 10.09.2020 erfolgt kein Eingriff in aquatische Ökosysteme.

Tiere

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der den Verfahrensunterlagen beigelegt wird.⁷

Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. 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. Die Inhalte und Ergebnisse werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert dargestellt.

Laut gutachterlicher Bewertung ist das Plangebiet vorbelastet, da Teile des Planbereiches als unversiegelter Parkplatz genutzt werden. Teilweise handelt es sich um innerörtliche Grünflächen. Südlich grenzt die L 01 an den Plangeltungsbereich an. Diese Vorbelastung ist bei der Bewertung des Vorhabens einschließlich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu berücksichtigen.

⁶ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung, Stadt Klütz (Landkreis Nordwestmecklenburg), Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz, 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 17. November 2025

⁷ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung, Stadt Klütz (Landkreis Nordwestmecklenburg), Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz, 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 17. November 2025.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Die anlagebedingten Auswirkungen beschränken sich auf den Flächenverlust durch Überbauung von bisher nicht bebauten Flächen des Parkplatzes. Da die Nutzung schon durch den Bebauungsplan Nr. 15 planfestgestellt ist, sind die anlagenbedingten Wirkungen zu vernachlässigen.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Aus gutachterlicher Sicht sind die betriebsbedingten Wirkungen aufgrund der vorhandenen Bebauung des Umfelds und des Plangeltungsbereiches zu vernachlässigen.

Kumulative Auswirkungen

Kumulativen Wirkungen auf Schutzgüter sind laut Gutachten (BAUER, 2025) nicht zu erwarten.

Bestand und Bewertung

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet. Zusätzlich erfolgten Geländebegehungen (2. Juni und 7. November 2025) zur Plausibilitätsprüfung. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Artengruppen ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HZE (2018) verfahren. Es wird in Anbetracht der Vorbelastungen ein Wirkraum von 25 m betrachtet.

Tab. 1: Relevanzprüfung für Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (BAUER, 2025)

Artengruppe	Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet * Kurbegründung für Nichtbetroffenheit bzw. Ausschluss der Artengruppe	Untersuchung	Potenzialabschätzung
Amphibien	Potenzielle Habitate (Landlebensräume, Winterquartiere) sind im UG vorhanden.	-	x
Reptilien	Potenzielle Habitate sind im UG vorhanden.	-	x
Brutvögel	Potenzielle Habitate sind im UG vorhanden.	-	x
Rastvögel	Potenzielle Rastflächen sind im Planbereich nicht vorhanden.	-	-
Fledermäuse	Potenzielle Habitate sind vorhanden, werden nicht beeinträchtigt.	-	-
Muscheln	Potenzielle Habitate (Gewässer) sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Schnecken	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Libellen	Potenzielle Habitate (Gewässer) sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Käfer	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Schmetterlinge	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Meeressäuger	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Landsäuger	Potenzielle Habitate sind aufgrund der Siedlungslage im UG nicht vorhanden.	-	-
Fische	Potenzielle Habitate (Gewässer) sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Gefäßpflanzen	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-

Die Angaben beziehen sich auf die planungsrelevanten Arten der Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und auf Europäische Vogelarten.

* Die Angaben beziehen sich auf den aktuellen Biotopbestand, untersetzt durch eine Plausibilitätsprüfung vor Ort.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Rastvögel

Potenzielle Rastflächen sind laut gutachterlicher Bewertung im Planbereich nicht vorhanden (Bauer, 2025). Es besteht keine Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel durch das geplante Vorhaben.

Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvögel. Es wurde der Worst Case angenommen. Diese Annahme basiert aber auf dem tatsächlichen Bestand und den Vorbelastungen. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Im Betrachtungsgebiet kommen laut Gutachter (Bauer, 2025) insgesamt 11 Brutvogelarten vor. Aufgrund der Vorbelastung war im Nahbereich nicht mit wertgebenden gefährdeten Arten zu rechnen (GASSNER 2010). Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten potenziell vorkommenden Brutvogelarten stellen den maximal möglichen Brutvogelbestand aufgrund der Biotopausstattung dar.

Tab. 2: Artenliste der potenziellen Brutvögel der Gehölze und Gebüsche (BAUER, 2025)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
4	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	-
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
6	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
7	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
8	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
9	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
10	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	X	Bg	-	-
11	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Störungsempfindliche Brutvogelarten, Arten mit einem hohen Minimalarealanspruch und gefährdete Arten wurden ausgeschieden. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich ausschließlich um ubiquitäre Arten der Siedlungshecken und der im Nordwesten angrenzenden Gehölze. Arten der Freiflächen kommen im Betrachtungsgebiet nicht vor (BAUER, 2025). Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Kollision von Vögeln mit Glasflächen

Im Rahmen der Umsetzung der Planungen entstehen Gebäude mit größeren Glasflächen. Es ist im Ergebnis der Bewertung ein erhöhtes Vogelschlagrisiko zu erwarten.

Glasanflug stellt für Vögel einen bedeutsamen Mortalitätsfaktor dar, dem jährlich über 5 % der bei uns vorkommenden Vögel zum Opfer fallen dürften (LAG VSW 2017). Dabei ist das Wissen über erfolgreiche Vermeidungsmaßnahmen deutlich angewachsen. Dies veranschaulichen insbesondere die von der Schweizerischen Vogelwarte herausgegebenen Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID ET AL. 2012) und der Katalog wirksamer Markierungen der Wiener Umweltschutzgesellschaft (RÖSSLER & DOPPLER 2019). Neben diesen fachlichen Grundlagen liegt ein aktuelles Rechtsgutachten der Universität Münster im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) vor, nach dem die unionsbasierten

Vorschriften des bundesdeutschen Artenschutzes auch auf die Mortalität von Vögeln durch Glasanflug anzuwenden sind (HUGGINS 2019, HUGGINS & SCHLACKE 2019). Somit haben Planer und Architekten die Möglichkeit und Pflicht, Situationen, in denen es zu vermehrtem Vogelschlag an Gebäuden kommen kann, zu vermeiden. Aber die verschiedenen Akteure müssen auch in die Lage versetzt werden, diese Bereiche zu erkennen. Die Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) hat die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) folgerichtig beauftragt, Schwellenwerte zu ermitteln, ab denen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko ausgegangen werden muss. Diese Schwellenwerte werden hier für verschiedene Gebäudekategorien vorgelegt. Ferner sollte ein Verfahren entwickelt werden, anhand dessen Bauwerke und Gebäudeteile entsprechend ihrer Vogelschlaggefährlichkeit bewertet werden können. Es sollte für vorhandene, aber auch für geplante Bauten anwendbar sein. Die Staatliche Vogelschutzwarte Bayern hat 2017 dafür einen Auftrag an das Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH Rostock (BELLEBAUM 2017) vergeben und zusammen mit der LAG VSW eine intensive Fachdiskussion mit Praktikern aus Verwaltung, Verbänden und Fachinstitutionen einschließlich Architekten geführt. Das Ergebnis dieses Prozesses ist die Grundlage für das hier vorgelegte Bewertungsverfahren. Schemata bergen zwar die Gefahr, nicht jedem Einzelfall gerecht zu werden. Gleichwohl besteht die Notwendigkeit, ein einfach handhabbares Bewertungsverfahren für die Planung und den Vollzug zur

Einschätzung der Vogelschlaggefahr an Gebäuden und Glaselementen zu entwickeln.

Dazu ist eine anerkannte Methode, die Glasscheiben nach dem Einbau mit Vogelschutzfolie (SEEN Elements oder ähnliches) auszustatten. Diese Folien bzw. die Markierungspunkte entsprechen den Vorgaben vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) zum Schutz vor Vogelschlag. Vorhandene Werbeelemente können in die Folienelemente integriert werden.

Reptilien

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Grundlage des Biotopbestandes und der derzeitigen Nutzung des Planbereiches. Das Untersuchungsgebiet stellt einen maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes der potenziell vorkommenden Arten dar. Den maßgeblichen Lebensraum für die potenziell vorkommenden Arten stellen die Saumstrukturen außerhalb des Planbereiches dar.

Tab. 3: Artenliste der potenziell vorkommenden Reptilien im Untersuchungsgebiet

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</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

- 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.

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Laut gutachterlicher Bewertung ist das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidesche und weiterer Arten mit Sicherheit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Standgewässer. Das Regenrückhaltebecken ist stark beschattet und führt teilweise nur temporär Wasser.

Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung abzuleiten.

Bei den Begehungen wurden durch den Gutachter insgesamt drei Arten nachgewiesen: Erdkröte, Europäischer Laubfrosch und Moorfrosch. Die Arten wurden

bei der Kartierung im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz (BAUER 2018) und bei Kartierungen 2004 und 2008 nachgewiesen.

Tab. 4: Artenliste der potenziell vorkommenden Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
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.

Für alle Arten stellt das Gebiet keinen maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes dar. Auf der ungezielten Migration bzw. auf der Nahrungssuche können sich Amphibien in den Planbereich verirren.

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 überwiegend als Parkfläche genutzt werden. Die Brachfläche mit einer Staudenflur würde der Sukzession unterliegen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss der Rückschnitt der Gehölze und Gebüsche in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Sollten Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Die Staudenfluren stellen einen maßgeblichen Habitatbestandteil für Brutvogelarten dar. Die Baufeldfreimachung muss ebenfalls in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planungen entstehen Gebäude mit größeren Glasflächen. Es ist im Ergebnis der Bewertung ein erhöhtes Vogelschlagrisiko zu erwarten. Zur Vermeidung dieses erhöhten artenschutzrechtlich relevanten Risikos sind bei den Gebäuden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Es sind Glaselemente vogelsicher zu gestalten.

Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit (Bauer, 2025).

Amphibien und Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Potenzialabschätzung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Das Tötungsverbot wird durch die Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Eine diffuse Wanderung von Erdkröten und Moorfröschen auf der Nahrungssuche ist im Gebiet nicht auszuschließen, aber nicht weiter artenschutzrechtlich relevant, da kein Laichgewässer in planungsrelevanter Nähe liegt. Der Laubfrosch nutzt die Gebüsche der Armenischen Brombeere gelegentlich als Aufenthaltsort. Es handelt sich aber nicht um einen maßgeblichen artenschutzrechtlich relevanten Habitatbestandteil.

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 Gräben und Gruben zu bergen umzusetzen sind.

CEF- und Vorsorgemaßnahmen

Laut gutachterlicher Bewertung sind keine CEF-Maßnahmen oder Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Rechtliche Zusammenfassung laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für das Bauvorhaben bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

Sollten Rückschnittmaßnahmen der Gehölze und die Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Es sind Glaselemente vogelsicher zu gestalten.

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für Reptilien und Amphibien wird durch Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Zudem werden durch die Umsetzung des Vorhabens mögliche Habitate neu geschaffen. Es erfolgen neue Anpflanzungen im Plangebiet, die der Neugestaltung linearer Strukturen dienen und eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft wirken. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum. Durch die Festsetzungen der unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Insekten und Faltern die zu errichtenden Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Einzelne Bäume und Gehölze sind in den Randbereichen vorhanden; teilweise wird das Grundstück von einer Hecke umfriedet.

Im Bereich zur Ortslage sind Gehölzbestände vorhanden, die bereits anthropogenen Einflüssen durch den Parkplatz ausgesetzt sind. Es wird eingeschätzt, dass es sich hier innerhalb des Plangebietes um ein Siedlungsgehölz handelt (gewässerbegleitender Gehölzsaum, ohne Schutzstatus). Hier befinden sich innerhalb des Plangebietes der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz 4 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. 3 Einzelbäume sind hier zur Rodung, ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Das Siedlungsgehölz ohne Schutzstatus liegt angrenzend an ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Das geschützte Biotop liegt außerhalb des Plangebietes.

Die Hecke im Bereich des geplanten Parkplatzes ist als entfallend dargestellt. In diesem Bereich soll der neue Parkplatz für Strandbesucher entstehen. Die Hecke wird als Siedlungshecke eingeschätzt. Sie wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 15 angepflanzt und hat keinen Bezug zur offenen Landschaft. Ein Schutzstatus liegt somit nicht vor. Die Rodung kann unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände vorgenommen werden. Weitere Heckenbestandteile sind zu erhalten.



Abb. 13: Blick über den Plangeltungsbereich in Richtung Regenwasserbecken
(Quelle: Foto © M. Bauer, 2025)



Abb. 14: Ansicht der Staudenflur im südlichen Plangeltungsbereich, auf der die Gebüsche der Armenischen Brombeere beseitigt wurden
(Quelle: Foto © M. Bauer, 2025)

Die Heckenstrukturen grenzen das Grundstück gegenüber den Ackerflächen ab. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls Heckenstrukturen vorhanden. Im südlichen Bereich wurde auf einer Fläche Gebüsche der Armenischen Brombeere beseitigt. Auf der Brachfläche findet sich eine Staudenflur.

Entlang der Landesstraße und außerhalb des Plangebietes verläuft eine geschützte Baumreihe mit nach § 19 NatSchAG geschützten Bäumen. Diese Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein nach § 3 Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützter Baum. Aufgrund der Innenbereichslage wurde die Pappel nicht als Baum nach § 18 NatSchAG M-V eingeschätzt. Der Eingriff in den Wurzelschutzbereich wurde bewertet.

Die Flächen des Plangebietes sind über die Landesstraße (L 01) erschlossen. Zur Nutzung des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes und der weiterführenden Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Fläche mit Zweckbestimmung - Parkanlage ist eine Ein-/ Ausfahrt von der Landesstraße vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes liegen in geringerem Umfang anteilig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1). Die Flächen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Extensiv-Grünland und gleichzeitig als Ausgleichsfläche festgesetzt. Gemäß der 2. Änderung sind die Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung – Extensiv-Grünland als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden und dauerhaft zu pflegen.

Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage verläuft in Ost-West-Richtung innerhalb der privaten Grünflächen westlich des Plangeltungsbereiches. Hier liegt auch ein Rad- und Gehweg innerhalb der Grünflächen (2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 15). Er dient nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern weiterhin als Weg für u. a. Radfahrer und Fußgänger. Eine weitere Versiegelung ist hier nicht vorgesehen.

Die Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. In Bezug auf den Baum- und Artenschutz sind neben dem §§ 18 und 19 sowie § 20 NatSchAG M-V auch die Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (zeitliche Verbotstatbestände) sowie der § 44 Abs. 1 BNatSchG genau zu beachten. Das Straßenbauamt Schwerin ist bei Betroffenheit von Straßenbäumen zu beteiligen. Der Baum- und Gehölzschutz ist zu beachten. Die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920⁸ „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die R SBB⁹ Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Die R SBB Ausgabe 2023 ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde die derzeitige planungsrechtliche Situation zugrunde gelegt. Hier wurde die Versiegelung und die Eingriffe in Biotope berücksichtigt und der entsprechend zu erbringende Kompensationsumfang ermittelt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern HzE M-V (2018).

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen vornehmlich bereits als Parkplatz genutzte Brachflächen verloren. Im südlichen Plangebiet wird gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 die dort festgesetzte Grünfläche verringert. Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens entsteht im Nordwesten eine neue Grünfläche mit Anpflanzgebot.

Die Festsetzung der Fläche im Nordwesten dient dem Schutz der in der Örtlichkeit vorhandenen Gehölzfläche und des Grabens. Zusätzlich wird der Gehölzbestand flächig zum Erhalt festgesetzt. Die konkrete Festsetzung von Einzelbäumen wird somit als nicht notwendig erachtet.

⁸ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁹ Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope liegen außerhalb des Plangebietes und der baulichen Maßnahme. Zu erwartende Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des Plangebietes werden in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ermittelt und sind entsprechend zu kompensieren.

Für die Rodung von **3** nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen auf der nordwestlichen Gehölzfläche sind **6** Einzelbäume anzupflanzen. Ausgleichszahlungen sind nicht vorgesehen. Die Standorte für Ausgleichspflanzungen sind in der Stadt Klütz vorzusehen. Vorzugsweise erfolgt die Anpflanzung innerhalb des Plangebietes. Die Anpflanzungen sind mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß HzE M-V durchzuführen.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich des nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützten Baumes ist innerhalb des Plangebietes **1** Ausgleichspflanzung durchzuführen (Eingriffs-/Ausgleichsermittlung unter Punkt 6).

Das Plangebiet soll nach Südosten und Südwesten eingegrünt werden, so dass die vorhandene Hecke auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Extensive Wiese/ Weide, die über die Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung fortgeführt wird, zum Erhalt festgesetzt wird. Somit kann ein weicher Übergang in die offene Landschaft erhalten werden. Gründächer für die Gebäude sind zulässig.

Gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird die dort festgesetzte Grünfläche verringert. Entsprechend sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Für die Hecke, die innerhalb der geplanten Parkplatzfläche vorzufinden ist, sind im Fall der Rodung die artenschutzrechtlichen Belange einzuhalten und zu beachten.

Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag abgesichert. Die an den Plangeltungsbereich angrenzenden nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Auch der nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützte Baum ist zur Erhaltung festgesetzt. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Gestaltung durch die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Schutzgrün im Nordwesten sowie den Erhalt der südlichen Heckenstruktur wird der Naturraum ökologisch aufgewertet. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) können zusätzlich verringert werden.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 2.035,61 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust sowie Versiegelung und Überbauung. Der erforderliche Gesamtkompensationsbedarf in Höhe von 2.035,61 m² KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz kompensiert. Alternativ ist der Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zu sichern. Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss gesichert.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sind bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz betroffen.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für das Bauvorhaben bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

5.2.2 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 0,39 ha.

Die Regelung der bisherigen „Weißflächen“ (wie auf dem Bebauungsplan Nr. 15 ersichtlich) werden planungsrechtlich für die Nutzung vorbereitet. Die bisherige Nutzung erfolgte überwiegend als öffentlicher Parkplatz. Die Neuordnung der Flächen sieht nur noch einen untergeordneten Teil für den öffentlichen Parkplatz vor.

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die derzeit als Brache vorliegt und als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Der Bezugspunkt liegt bei 4,00 m ü. NHN (DHHN). Das Vorhabengebiet nimmt nur einen Teil der Fläche des Plangebiets ein:

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

Grundflächenzahl

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

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die geplante Versiegelung für das Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur 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 2.816,3 m² dauerhaft durch Bebauung für Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen sowie die Zuwegung genutzt und teilversiegelt. Die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens sind bereits vorhanden und werden nicht weiter beachtet.

Tab. 5: Auszug Flächenbilanz (PBM, 2025)

Fläche/Summe	m²
Gesamt Baufläche	2.057,90
Gesamt Straßenverkehrsfläche	758,40
Gesamt Versorgungsfläche	250,10
Gesamt Grünfläche	818,10
Gesamtfläche in m²:	<u>3.884,50</u>

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 Brachfläche, die als öffentliche Parkplatzfläche genutzt wird, bestehen bleiben. Die brachliegende Grünfläche im südlichen Bereich innerhalb des Plangebietes würde nicht verringert werden und der Verbuschung als Teilprozess der Sukzession unterliegen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen wurden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

5.2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Boden

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die als Brachfläche vorliegt und überwiegend als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Im Süden 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.

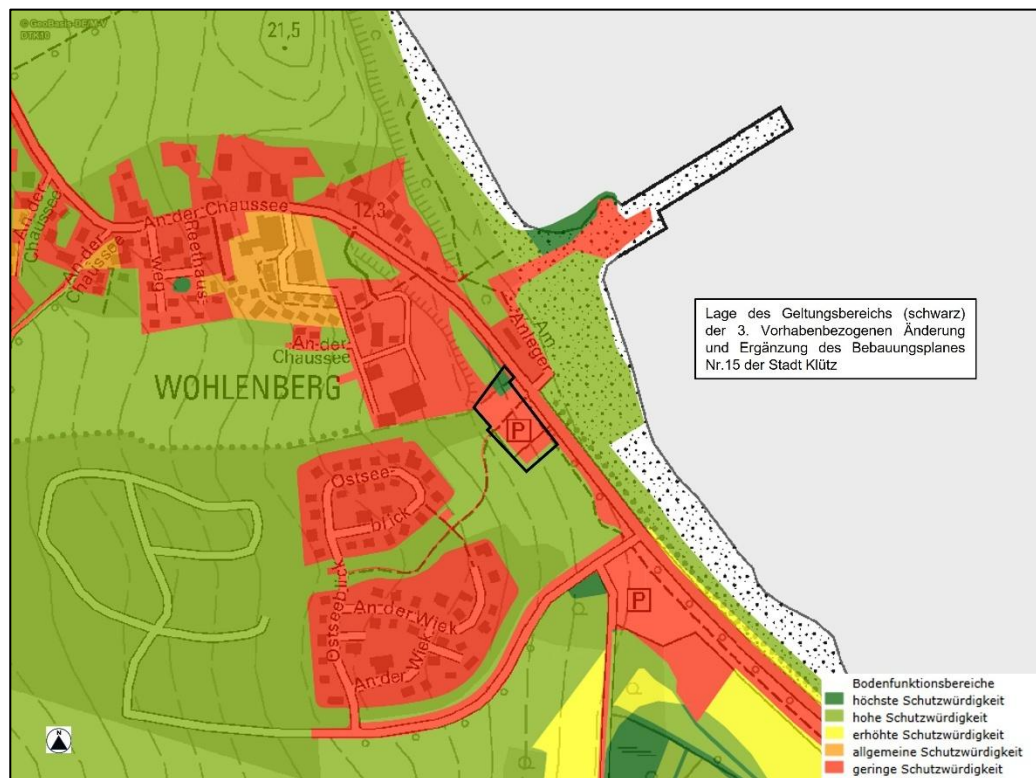


Abb. 15: Bodenfunktionsbereiche

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff November 2025, mit eigener Bearbeitung)

Im Plangeltungsbereich wird die Bodenfunktion im Umweltportal des LUNG M-V (2025) aufgrund der anthropogenen Nutzung überwiegend als gering dargestellt. Im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens und den Heckenstrukturen in den südlichen Randbereichen wird eine hohe bis höchste Schutzwürdigkeit dargestellt. Diese Bereiche liegen außerhalb der Baugrenzen und des Eingriffsbereichs. Die untere Bodenschutzbehörde weist in der Stellungnahme vom 17.09.2020 darauf hin, dass aufgrund der intensiven und zulässigen Nutzung als Parkplatz das Plangebiet bereits eine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Bundesbodenschutzgesetz aufweist.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie Abs. 4 und 5 Bundesbodenschutzgesetz 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. In der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg wird darauf hingewiesen, dass das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt wird. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

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.

Die entsprechenden Arbeitsgrundlagen

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren – Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument,
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

sind zu beachten.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung der GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH im Oktober 2023¹⁰ durchgeführt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen ca. 8,45 m NHN und ca. 3,00 m NHN (VERMESSUNGSBÜRO Gudat, 03.2020¹¹, Koordinatensystem: UTM/ ETRS 89, Höhenbezug: DHHN92 (NHN)). Der untere Bezugspunkt wird mit 4,00 m NHN (DHHN 92) auf Grundlage des vorliegenden Vorhabens festgesetzt. Das Baugebiet liegt laut Baugrundgutachten in einem Bereich mit Geländehöhen von ca. 3 - 7 m NHN. Das Gelände fällt von Westen nach Osten auf ca. 3 m NHN ab.

Am Untersuchungsstandort stehen laut Gutachten oberflächlich unter dem Oberboden und der Auffüllung limnische Bildungen über glazilimnischen bis glazifluvialen Bildungen bzw. der Grundmoräne der Weichsel-2-Kaltzeit an. Laut Kartenportal des LUNG MV (2025) liegt im Plangebiet ein Geschiebelehm-Mosaik (L) vor, hier bestehend aus Schluffen, schluffigen Sanden, Sanden und Geschiebemergel in unterschiedlichen Schichtungen.

Der Schichtenverlauf des Untergrunds wurde durch Sondierbohrungen untersucht und in sechs Schichten zusammengefasst.

Tab. 6: Schichtenaufbau des Untergrundes;
Auszug aus dem Baugrundgutachten GIG mbH (2023)¹²

Schicht 1	:	Oberboden
Schicht 2	:	Auffüllung
Schicht 3	:	Schluffe
Schicht 4	:	schluffige Sande
Schicht 5	:	Sande
Schicht 6	:	Geschiebemergel

¹⁰ Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Volldimensionierung Versickerungsanlage, Ferienzentrum Wohlenberg B-Plan 15 Stadt Klütz, GIG-Projekt-Nr.: 521622, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 10.10.2023

¹¹ Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (ÖbVI), Obotritenring 17, 19053 Schwerin, vom 31. März 2020 (Flur 1, Gemarkung Wohlenberg).

¹² Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Volldimensionierung Versickerungsanlage, Ferienzentrum Wohlenberg B-Plan 15 Stadt

Für die Gründung der Gebäude müssen der Oberboden und die Auffüllung laut gutachterlicher Bewertung vollständig abgetragen werden. Die Schluffe, schluffigen Sande, die Sande und der Geschiebemergel werden als ein tragfähiger Baugrund für das Vorhaben bewertet. Die gutachterliche Empfehlung lautet, aufgrund geotechnischer Aspekte eine Flachgründung der Gebäude auf einer Gründungsplatte durchzuführen.

Die Auswertung der bei dem Aushub anfallenden Böden erfolgte nach Ersatzbaustoff-Verordnung EBV 2021. Es wurde eine entsprechende Mischprobe erstellt, die Einstufung erfolgte mit BM-0. Das Material weist demnach minimale Belastungen auf und ist als umwelttechnisch unbedenklich einzustufen. Aus geotechnischen Gründen ist laut gutachterlicher Aussage dieser Aushub nicht im Bereich von Gebäuden und Fundamenten wiederverwertbar. Eine Entsorgung nach Abfallverzeichnis-Verordnung AVV¹³ ist möglich.

Bei der Herstellung der Baugrube ist laut Gutachter die DIN 4124¹⁴ zu beachten. Um eine Regenentwässerung im Gründungsbereich zu ermöglichen, sind erdberührte Gebäudeteile aus WU-Beton (Weiße Wanne) zu fertigen. Die Hinweise zur Bauausführung unter Punkt 8 des Baugrundgutachtens sind entsprechend bei Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.¹⁵

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Der Grundwasserflurabstand liegt laut Kartenportal des LUNG M-V zwischen >2 – 5 m. Das Plangebiet grenzt am südöstlichen Rand an Artesikflächen. Dieser Bereich liegt außerhalb von geplanten Bau- oder Verkehrsflächen. Bei der gutachterlichen Untersuchung wurde Grundwasser bei 1,00 m bis 1,58 m NHN angetroffen. Im Bereich des bindigen Bodenmaterials und den höher gelegenen Sondierungspunkten wurde kein Grundwasser erbohrt.

Die Grundwasserneubildung wird im Plangeltungsbereich nach LUNG M-V (2025) als relativ gering bis niedrig bewertet. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für das Grundwasser und die Grundwasserneubildung besteht nicht.

Bei Durchführung der Erdarbeiten bei regnerischem Wetter wird eine offene Wasserhaltung erforderlich.

Niederschlagswasser

Der Nachweis der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist erforderlich. Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind

Klütz, GIG-Projekt-Nr.: 521622, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 10.10.2023

¹³ Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung – AVV vom 12/2001, Stand 12/2016)

¹⁴ DIN 4124 Baugruben und Gräben-Böschungen, Verbau, Abraumarbeiten, 2012-01

¹⁵ Siehe: unter Punkt 8, Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Volldimensionierung Versickerungsanlage, Ferienzentrum Wohlenberg B-Plan 15 Stadt Klütz, GIG-Projekt-Nr.: 521622, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 10.10.2023

entsprechend für die Baugebiete zu sichern. Seit 2024 gilt das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 für die *Planung, den Bau und den Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser* als Stand der Technik. Es wurde im Oktober 2024 neu veröffentlicht und ersetzt die ältere Version von 2005. In der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 08.09.2020 wurde noch auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (2005) hingewiesen.

Regenwasserversickerung

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

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Die Versickerung und Empfehlungen von möglichen Regenwasserversickerungsanlagen erfolgte mit der gutachterlichen Baugrunduntersuchung. Das Regenwasser von Dachflächen, Parkplätzen und Verkehrsflächen soll auf den beiden Grundstücken versickert werden. Hierfür wurde das *Konzept zur Regenwasserversickerung und Randbedingungen* und die *Vorbemessung einer Regenwasserversickerung über Rohr-Rigolen-Systeme* gutachterlich dargestellt¹⁶

Laut gutachterlicher Bewertung ist aufgrund der Hydrogeologie, der Durchlässigkeitsbeiwerte, der begrenzten Flächenverfügbarkeit und der zu erwartenden Lasten eine Versickerung nur über ein Rigolen- oder Rohrrigolen-System aus Kies möglich. Die geltenden Anforderungen an die Versickerungsanlagen sind einzuhalten und die entsprechenden Hinweise zur Bauausführung zu berücksichtigen. Es wird durch den Gutachter besonders darauf hingewiesen, dass unterhalb der Rigolen kein Vlies eingebaut werden darf. Die Anforderungen an die Versickerungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Im westlichen Randbereich entlang der beiden geplanten Gebäude und entlang der östlichen Grenze des geplanten öffentlichen Parkplatzes ist die Ableitung des Regenwassers aus den Rohrrigolen in die Sande der Schicht 5 möglich (siehe folgende Abbildung).

Die Festsetzung zur Regelung des Wasserabflusses (Text-Teil B) wurde mit dem Ursprungsbebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB getroffen und wird mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beibehalten.

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

¹⁶ Siehe: unter Punkt 7, Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Volldimensionierung Versickerungsanlage, Ferienzentrum Wohlenberg B-Plan 15 Stadt Klütz, GIG-Projekt-Nr.: 521622, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 10.10.2023, S. 14-17.

Regenabwasserleitungen und Regenwasserrückhaltebecken abzuleiten und der örtlichen Vorflut zuzuleiten."

Die Ableitung des schadlosen Oberflächenwasser, dass nicht versickert werden kann, erfolgt mit einer direkten Ableitung in das Regenwasserrückhaltebecken.

Für die Niederschlagswasserableitung sind die entsprechenden Nachweise und Überprüfungen erforderlich.

Die Beseitigung des von bebauten oder befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers wurde im Rahmen der Bauleitplanung geprüft. Es kann von der schadlosen Ableitung ausgegangen werden. Dies ist im weiteren Verfahren abschließend zu klären und im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren final zu sichern. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes bzw. deren Inaussichtstellung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

Der natürliche Abfluss wird 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.

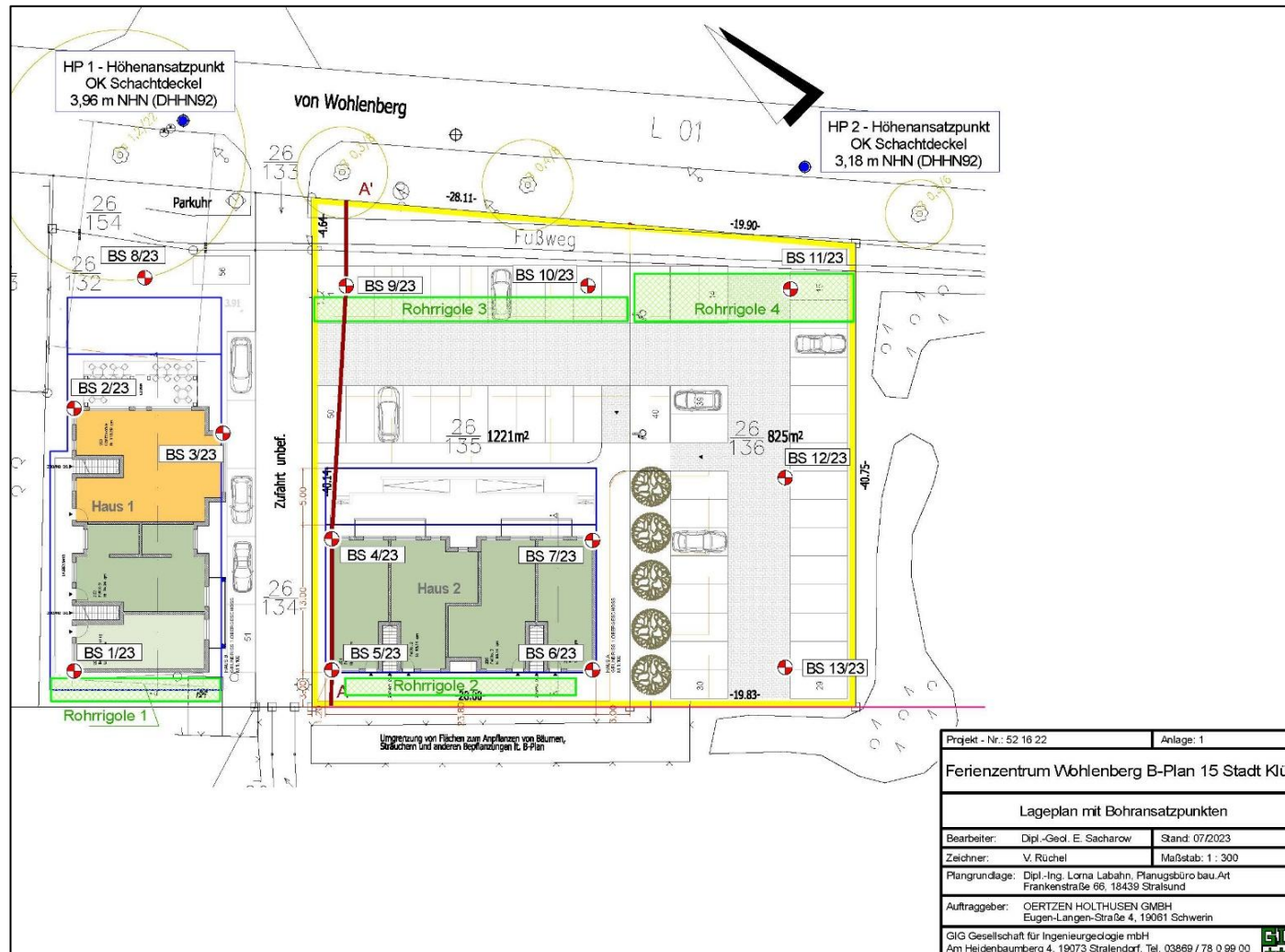


Abb. 16: Auszug aus dem Lageplan Regenwasserversickerung

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Die Stadt Klütz ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Ortslage Wohlenberg liegt in der Versickerungssatzung des ZVG. Der Zweckverband wurde beteiligt. Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist möglich. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Zweckverband. Dies wird geregelt. Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Die technische Planung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Im Rahmen der technischen Planung sind diese Belange weiter zu untersuchen und zu prüfen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten des Zweckverbandes (ZVG) und das Regenwasserrückhaltebecken sichergestellt. Der Hydrant hat eine Entnahmekapazität von mehr als 96 m³/h aber weniger als 192 m³/h. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h ist für den Objektschutz für 2 Stunden sicherzustellen.

Gewässer II. Ordnung

In der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben - Küste" (WBV) vom 28.08.2020 wurde noch die Aussage getroffen, dass keine Anlagen des WBV durch das Vorhaben berührt sind. Das Regenwasserrückhaltebecken wird nicht beeinträchtigt. Im Kartenportal des LUNG M-V (Zugriff 2025) wird das Gewässer mit Gewässercode: 11:Whg /2 dargestellt. Nach Abstimmungen mit dem WBV bei einer Vor-Ort-Begehung am 16.05.2023 wurde festgestellt, dass Anlagen des WBV „Wallensteingraben und Küste“ vorhanden sind. Die Unterhaltung des Baches (Gewässer II. Ordnung) ist demnach zu gewährleisten. Der Plangeltungsbereich wurde im Bereich der nordwestlichen Grünfläche und dem Regenwasserrückhaltebecken ergänzt. Diese Festsetzung dient dem Schutz der in der Örtlichkeit vorhandenen Gehölzfläche und des Grabens mit dem Gewässer sowie der Sicherung des Regenwasserrückhaltebeckens.

Gewässerschutz- und Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens M-V nach § 29 NatSchAG M-V¹⁷. Gemäß § 29 NatSchAG M-V Abs. 1 ist es in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie verboten, bauliche Anlage zu errichten oder wesentlich zu ändern. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Gewässerschutzstreifens ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die entsprechenden Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Anforderungen an Belange des Gewässerschutzstreifens sind zu berücksichtigen.

¹⁷ Siehe Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) MV (2016): Metadatenblatt v. 26.05.2016,

Hochwasserrisiko

Eine Bebauung unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Beachtung der entsprechenden Schutz- und Vorsorgemaßnahmen ist möglich. Beeinträchtigungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten.

Die Bebauung erfolgt im Bereich von mindestens 4,50 m NHN. Das Niveau der Straße liegt bei etwa 3 bis 4 m NHN. Das zu bebauende Grundstück liegt über der Fahrbahnhöhe der Landesstraße. Die Anforderungen an den Küsten- und Hochwasserschutz werden entsprechend den derzeitigen Vorgaben beachtet.

Innerhalb des Sondergebietes SO V+I sind bei Errichtung baulicher Anlagen objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung gemäß Erfordernis vorzusehen. Die Errichtung von Kellern für die Aufnahme von Infrastruktureinrichtungen ist zulässig. Die 2 Gebäude sollen ohne Keller errichtet werden. Erhebliche Auswirkungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten. Die Richtlinie 2007/60/EG¹⁸ ist laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) vom 10. September 2020 zu berücksichtigen. Auf die Hochwassergefahren- und Risikokarten wird hingewiesen. Die aktuellen Karten sind im Internetportal des LUNG M-V unter dem Themenportal Hochwasserrisikomanagement <https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/hochwassergefahren-und-hochwasserrisikokarten/>. Im Amtsblatt M-V Nr. 50 vom 16.12.2019 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung der Gefahren- und Risikokarten durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Boden

Auch wenn der Boden durch die Nutzung als Parkfläche und dadurch anthropogene Vorbelastung 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.

Der Eingriff in den Boden wurde entsprechend ermittelt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu erbringen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichtes dargestellt.

Der multifunktionale Gesamteingriff von 2.035,61 m² EFÄ wurde errechnet. Der erforderliche Gesamtkompensationsbedarf in Höhe von 2.035,61 m² KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz durch geeignete Maßnahmen erbracht. Alternativ ist der Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zu sichern. Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss gesichert.

Wasser

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

¹⁸ Richtlinie 2007/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL)

Laut Stellungnahme des Zweckverbandes können die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung gesichert werden. Das Satzungsrecht ist zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die Sicherung der Trinkwasserversorgung sind zu beachten. Bei Erfordernis ist eine Umverlegung bzw. Stilllegung und Neuverlegung einer Versorgungsleitung vor Satzungsbeschluss entsprechend abzusichern. Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist bereits ein Grundstücksanschluss vorhanden. Bei Erfordernis eines weiteren Grundstücksanschlusses ist die Herstellung auf Antragstellung beim ZVG möglich. Die Löschwasserversorgung wird gesichert.

Die Anforderungen an den Küsten- und Hochwasserschutz werden entsprechend den derzeitigen Vorgaben beachtet. Bei Durchführung entsprechender Maßnahmen ist der Küsten- und Hochwasserschutz gewährleistet.

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, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, 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. Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl GRZ max. 0,45 (als Höchstmaß) festgesetzt. 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, das 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.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

5.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Die überwiegend als Parkplatz genutzte Fläche hat keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die Grünfläche im südöstlichen Plangeltungsbereich hat aufgrund der relativ geringen Größe ebenfalls keine Bedeutung als Fläche für Frischluftentstehung.

Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und mit den thermischen Ausgleichsprozessen und der damit verbundenen Seewind-Zirkulation 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 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 relativ geringen Flächengröße als gering erheblich zu bewerten sind. Es finden keine Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Durch die direkte Lage an der Ostsee besteht durch die Luftzirkulation weiterhin ein günstiges Klima. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Der Klimaanpassung wird durch die Begrünung des Plangebietes, der Begrenzung der Versiegelung sowie den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen für den multifunktionalen Kompensationsbedarf Rechnung getragen.

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.

Erhaltungsgebote für die Bäume angrenzend an das Plangebiet entlang der Landesstraße mit dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg sind auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beachtlich und gelten weiterhin.

Die festgesetzten Grünflächen mit Bepflanzungen als unversiegelte Grundstücksflächen und das Regenwasserrückhaltebecken tragen ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch das Regenwasserrückhaltebecken kann Wasser gesammelt, Verdunstung gefördert und dadurch die Umgebung gekühlt werden¹⁹. Anpflanzungen verbessern die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe.

5.2.5 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.

Die Heckenstruktur am Plangeltungsbereichsrand (Südosten, Südwesten) wurde bereits realisiert und ist künftig zu erhalten. In der Ergänzung wurden die Grünfläche mit Anpflanzungen und das Regenwasserrückhaltebecken erweitert. Bei der Höhenentwicklung wurde die Lage in Ostseennähe sowie die Hanglage berücksichtigt.

Das Plangebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

¹⁹ Siehe Internetseite des Umweltbundesamtes: Themen > Wasser > Wasser bewirtschaften > Regenwasserbewirtschaftung, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/wasserbewirtschaften/regenwasserbewirtschaftung>

Durch die Bebauung werden bisher überwiegend unbebaute jedoch teilversiegelte Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Die Gebäudehöhen und die überbaubare Fläche wurden festgesetzt. Aufgrund des Anschlusses an die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 15 und Nr. 27 entlang von Entwicklungsachsen wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die Arrondierung beugt der Zersiedelung der Landschaft vor.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet. Bei Traufhöhen von 9,0 m und Firsthöhen von 12,5 m ergeben sich unter Berücksichtigung des Urgeländes und der Höhen Gesamthöhen von 13,00 m NHN für die Traufhöhe und 16,50 m NHN für die Firsthöhe. Die Grundstücke die südwestlich angrenzen haben Bezugshöhen die bei über 13,00 m liegen. Somit wird auch davon ausgegangen, dass aufgrund der Kleinheit der Fläche und der Höhen das landschaftliche Erlebnis nicht erheblich verändert wird.

Durch den Erhalt von Heckenstrukturen und Bäumen entlang des Plangebietes und der Ergänzung der Grünfläche wird eine grüne Umsäumung des Plangebietes erhalten, die sich positiv auf die Blickbeziehung und die Einbettung des Gebietes in die Landschaft auswirkt. Die Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes und tragen der Situation zwischen Ostsee und Ferienhausgebiet Rechnung. Die Dachdeckung innerhalb des Gebietes als Gründach ist zulässig. Eine bauliche Anpassung an das Klima wird durch Gründächer ermöglicht.

Das Gelände im Bereich der Stellplätze ist so zu gestalten, dass die Sichtbeziehungen auf die Gewerbeeinheiten verbessert werden.

Die Sichtbeziehung auf die gewerblichen Gebäude soll durch Einbettung in das Gelände verbessert werden. Die Blickwirkung der gewerblichen Gebäude wird durch die bestehenden und zu erhaltenden Alleenbäume entlang der Landesstraße und die umgebenden Heckenstrukturen verbessert. Ersatzpflanzungen für gerodete Bäume sind vorzugsweise innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

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 Nutzung als öffentlicher Parkplatz 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“ außerhalb des Plangebietes und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ neue standortheimische Gehölzstrukturen und Wiesenflächen angelegt. Die Heckenstrukturen im Südwesten und Südosten schirmen das Plangebiet von der offenen Landschaft ab.

Überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig. Es besteht die Absicht, 2 Gebäude in aufgelockerter Bauweise zu errichten, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der max. zulässigen Grundflächenzahl wird das Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet und eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

Vorteilig wirkt sich der Gehölzbestand für die Sichtbeziehungen in Bezug auf die Küste und die Wahrnehmbarkeit auf die Küste aus. Zusätzlich werden Verdunklungsmaßnahmen an den Fenstern empfohlen.

5.2.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen, weshalb für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durch das Planungsbüro Mahnel (Stand Juni 2022) erstellt wurde. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des GGB- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist 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 hier den Verträglichkeitsvorprüfungen für das GGB „Wismarbucht“ und für das VSG „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 den Hinweisen im Text-Teil B berücksichtigt und nachfolgend mit dargestellt. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 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 hat.

Im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Vorbelastung und Nutzung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Durch die bereits im Zusammenhang mit der Bauleitplanung der Stadt Klütz geregelten Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf Schutz-, Zweck- und Erhaltungsziele der vorgenannten Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Die potentiell betroffenen Lebensraumtypen, Arten und Habitate von Brut- und Rastvögeln wurden ermittelt. Erhebliche bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Anzahl der Feriengäste und die damit verbundene Anzahl der Parkplätze mit Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz wird sich nicht maßgeblich hinsichtlich der Ursprungssituation ändern, deshalb ist von keiner Beeinträchtigung der Lebensraumtypen und Zielarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie der Zielarten des SPA-Gebietes durch den Bebauungsplan auszugehen. Die Auswirkungen durch Strandgäste im Vergleich zum bestehenden Maß werden sich nicht ändern.

Auf die Strand- und Flachwasserbereiche sowie das angrenzende Hinterland wirken sich die touristischen Aktivitäten insbesondere während der Sommermonate bereits aus. Es können für den gesamten Strand- und Flachwasserbereich hohe anthropogene Vorbelastungen (Trittschäden, Nährstoffeinträge) angenommen werden. Die Nutzung ist sowohl jahreszeitlich bzw. saisonal als auch wochentags und von der Tageszeit abhängig. Außerhalb der Hauptsaison kann ebenfalls von einer bestehenden- jedoch stark wetterabhängigen Frequentierung der Strandbereiche durch Spaziergänger und Angler überwiegend auf vorhandenen Pfaden ausgegangen werden. Erhebliche Auswirkungen können aufgrund der zur Verfügung stehenden Strandfläche und Aufgrund der Abschirmwirkung durch die straßenbegleitende Baumreihe sowie durch die festgelegten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 ausgeschlossen werden.

Da sich die Anzahl der Feriengäste und Parkplätze und damit die Besucherzahl mit Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz nicht maßgeblich hinsichtlich der aktuellen Situation ändern wird, ist unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen (siehe unter Punkt 6) mit keinen Auswirkungen auf die Vogellebensräume und Erhaltungsziele des VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile sowie auf die Lebensraumtypen und der Zielarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie des GGB „Wismarbucht“ zu rechnen.

In Bezug auf die Strandnutzung und in Bezug auf die Lebensraumtypen wird davon ausgegangen, dass hinreichend Strandfläche zur Verfügung steht. Durch die zusätzlichen Anforderungen für den ruhenden Verkehr können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Vorteilig wirkt sich der Gehölzbestand für die Sichtbeziehungen in Bezug auf die Küste und die Wahrnehmbarkeit auf die Küste aus. Zusätzlich werden Verdunklungsmaßnahmen an den Fenstern empfohlen.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das GGB „Wismarbucht“ und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ können unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen ausgeschlossen werden:

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

Die Stadt Klütz schafft mit den Maßnahmen die Voraussetzungen, dass Naturschutz und die touristische Nutzung des Strandes miteinander vereinbart werden können.

Die zuständigen Behörden und anerkannten Naturschutzvereinigungen werden im Planverfahren weiterhin beteiligt.

Erhebliche Auswirkungen auf die „Attraktion Natur“²⁰ sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Fazit:

Auf Grundlage der Natura 2000 Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele ergeben werden.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist sowohl für das GGB als auch für das VSG nicht erforderlich.

5.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung²¹ durchgeführt. Die aktuell geltenden Verwaltungsvorschriften sind zu beachten. Die DIN 4109

²⁰ Stellungnahme zum Vorentwurf, BUND M-V e.V., Schwerin 04.09.2020

²¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15, „Ferienanlage Ostseeblick“, 3. Änderung Stadt Klütz, Projekt-Nr.: B0862205, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, 14.08.2025

wird in der Neufassung beachtet. Für die öffentlichen Parkplätze wurde der flächenbezogene Schallleistungspegel auf Grundlage der RLS-19²² berechnet. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Anforderungen an den Schallschutz werden gesichert.

Eine Neubewertung des Verkehrslärms auf der Landesstraße 01 wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vorgenommen. Grundlage war hier, dass das Ortsschild versetzt wird. Das Versetzen des Ortsschildes ergibt insgesamt eine verbesserte und veränderte Situation. Somit können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Anforderungen an den Schallschutz werden festgesetzt. Auf die ursprüngliche Methodik zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen kann verzichtet werden.

Tab. 7: Pegel der längenbezogenen Schalleistung für den Prognosehorizont 2030
Auszug aus schalltechnischer Untersuchung (GTA, 2025)

Bezeichnung	zulässige Höchstgeschwindigkeit	$L_{W,Tag}$	$L_{W,Nacht}$
L 01 außerorts	70 km / h*	81,66 dB(A)	71,63 dB(A)
L 01 innerorts (Wohlenberg), ab geplanten Parkplatz	50 km / h	78,67 dB(A)	68,62 dB(A)

**Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird vom 15.05. bis 15.09. von 9-19 Uhr auf 40 km/h beschränkt. Als Grundlage für richtliniengemäße Berechnung wird auf die in der übrigen Zeit des Jahres zulässige Höchstgeschwindigkeit abgestellt.*

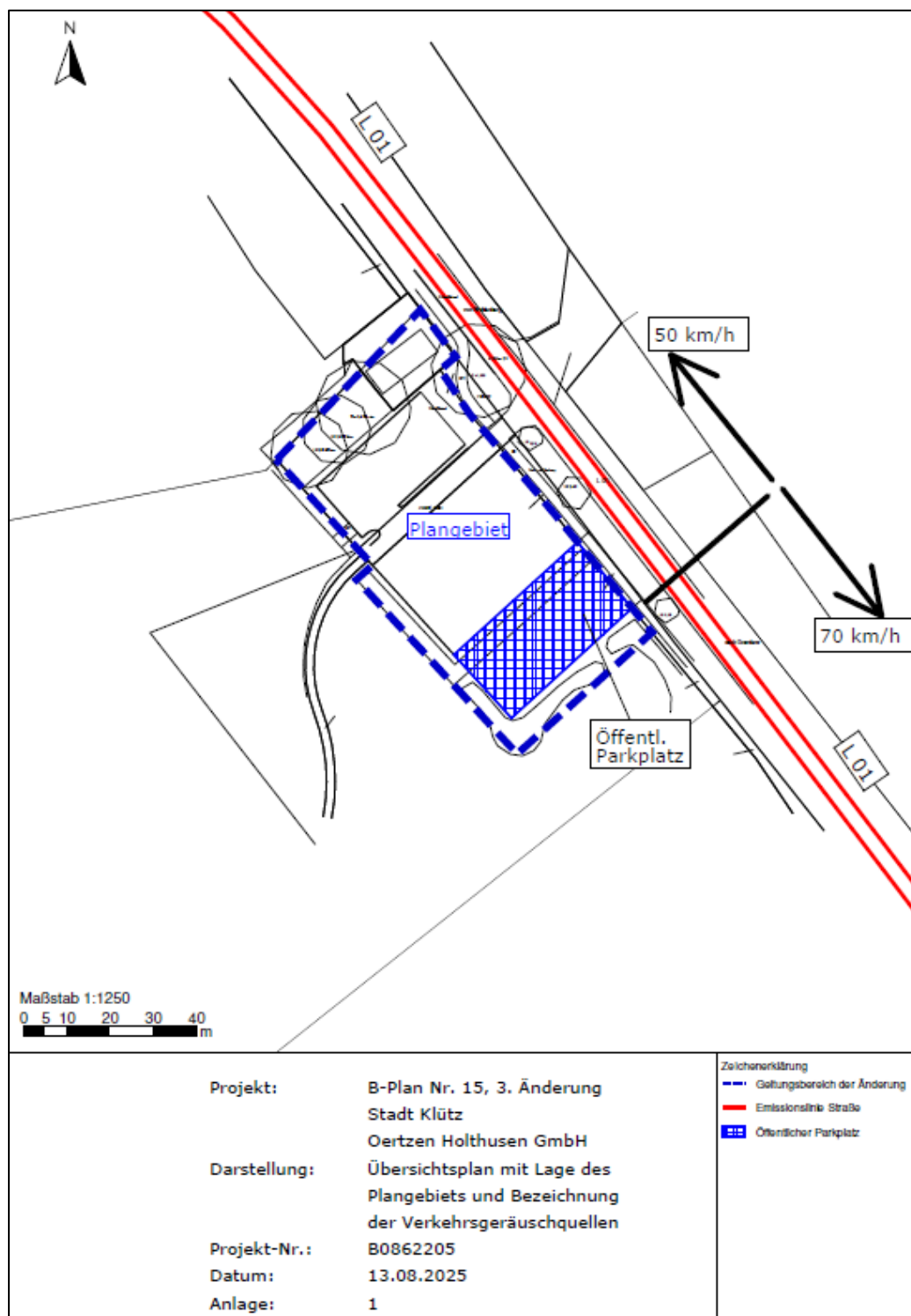


Abb. 17: Auszug aus Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr.: B0862205, GTA, 13.08.2025)

Zusammenfassend stellt der Gutachter Folgendes fest:

- Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm der Landesstraße L 01 wurden ermittelt und bewertet.

- Eine geringfügige Überschreitung von 1 dB(A) an Gebäude B lässt die Abwägung der Festsetzung von Maßnahmen zu.
- Schallschutzmaßnahmen ergeben sich für das Gebäude B und hier nur im Dachgeschoss zur Straßenseite bei einem Außengeräuschpegel von 64 dB. Für die der Landesstraße zugewandten Schlafräume ist eine Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.

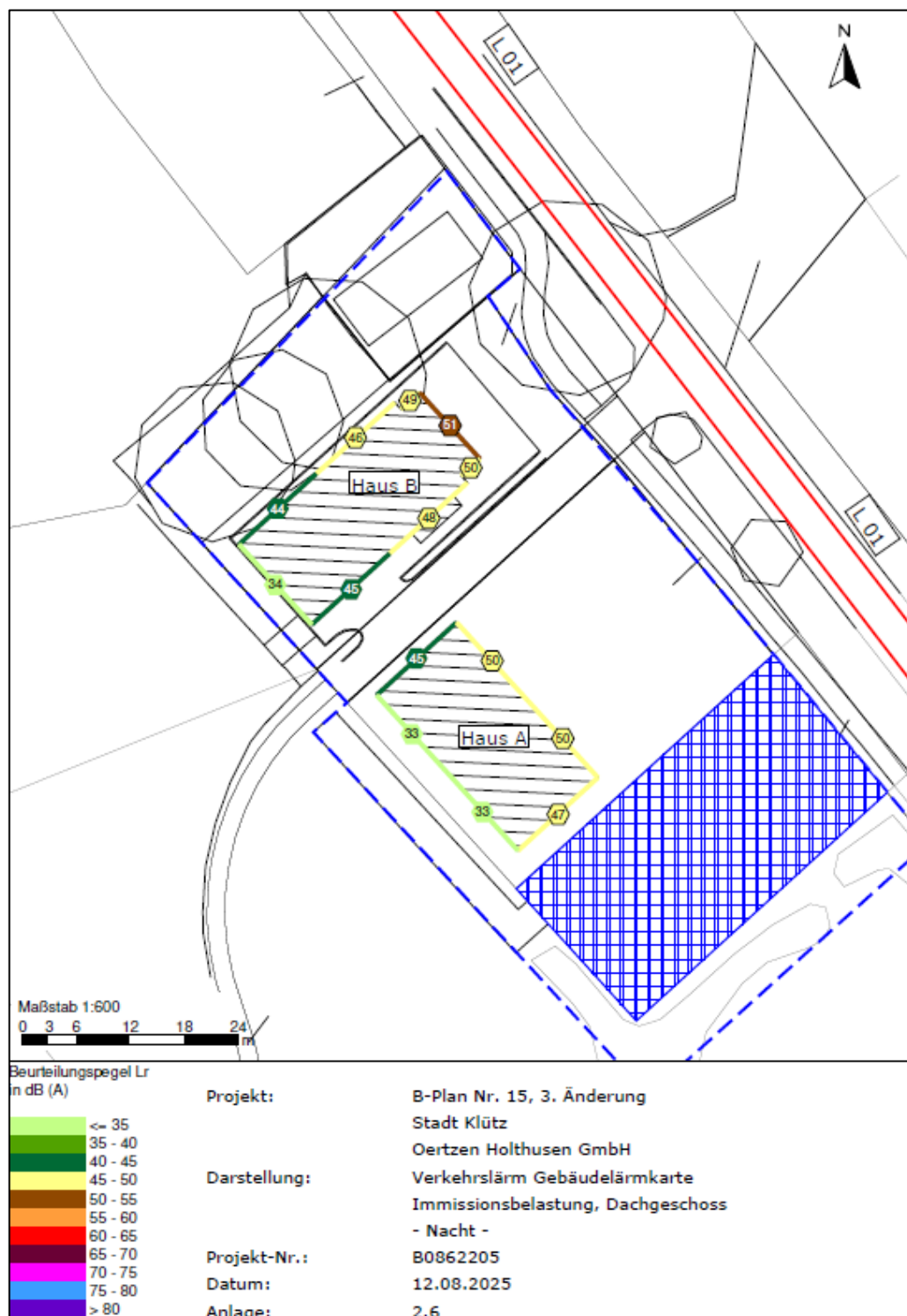


Abb. 18: Auszug aus Anlage 2.6 der Schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr.: B0862205, GTA, 13.08.2025)

Entsprechende textliche Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wurden durch den Gutachter empfohlen und werden festgesetzt.

Der ausreichende Schallschutz ist durch den Vorhabenträger abzusichern.

Immissionsrechtlich gesehen ist davon auszugehen, dass Gerüche aus der landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Flächen grundsätzlich hinzunehmen sind. Aufgrund der großen Entfernungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Die Gerüche treten außerdem zeitlich begrenzt auf.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche als Teil der zentral gelegenen Sondergebietsfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich im Bereich der Zu- und Ausfahrt auf das geplante Ferienhausgebiet. Die Fläche schließt sich an den vorhandenen Weg in der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung – Parkanlage außerhalb des Plangebietes an. Umgeben wird das Plangebiet von extensiven Grünflächen. Der geplante öffentliche Parkplatz ist ebenfalls mit einer Zu- und Ausfahrt an das Verkehrsnetz angeschlossen. Eine gute Erreichbarkeit auch für Radfahrer und Fußgänger für das Plangebiet und die Umgebung ist gegeben. Die verkehrliche Anbindung an die Landesstraße L 01 mit dem parallel verlaufenden Rad- und Gehweg und an den gegenüberliegenden Ostseestrand ist ebenfalls vorhanden. Die Erholungsfunktion für Besucher und Anwohner bleibt somit erhalten.

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.

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

5.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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.

5.2.9 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 (BBodSchG) bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann. Die Verantwortlichkeit für etwaige Untersuchungen obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger.

Auswirkungen durch Emissionen 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.

Die untere Abfallbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2020 auf die zusätzlichen Anforderungen an die Abfallbeseitigung aufgrund der gewerblichen Nutzung hin. Die Anforderungen an die Abfallbeseitigung sind zu erfüllen. Eine Sondierung der Abfälle nach unterschiedlichen Trennpflichten gemäß Gewerbeabfallverordnung erfolgt.

5.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden.

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

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Klimatisch relevante Flächen bleiben durch das Vorhaben unberührt. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse sind nicht anzunehmen. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

5.2.11 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 ein bestehendes Siedlungsgefüge und der Landesstraße L01 ist bereits 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, sind über externe Maßnahmen auszugleichen und werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 2.035,61 m² KFÄ wird durch diese Maßnahmen ausgeglichen.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 2.035,61 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust sowie Versiegelung und Überbauung. Der erforderliche Gesamtkompensationsbedarf in Höhe von 2.035,61 m² KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz kompensiert. Alternativ ist der Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zu sichern. Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss gesichert.

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 Aussagen zum Artenschutz²³

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht durch das Gutachterbüro BAUER im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu

²³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung, Stadt Klütz (Landkreis Nordwestmecklenburg), Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz, 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 17. November 2025.

kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigelegt.

Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Alle weiteren Arten und Artengruppen wurden im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschieden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:
Es ist verboten,

1. wild lebenden 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa 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 wild lebender 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.
- 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.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV 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.

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien, Amphibien.

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.

5.3.1 Zusammenfassung

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

Sollten Rückschnittmaßnahmen der Gehölze und die Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für Reptilien und Amphibien wird durch Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

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 in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar erfolgen.

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

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 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.

6. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 sollen überwiegend Angebote für gewerbliche Nutzungen, untergeordnet Ferienutzungen und Angebote für den ruhenden Verkehr auf überwiegend bereits genutzten Flächen geschaffen werden.

Die Eingriffe sind entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen.

6.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 15 BNatSchG darf ein Eingriff nur zugelassen werden, wenn die entstehenden Beeinträchtigungen vermieden oder angemessen ausgeglichen werden können. Daher müssen die Auswirkungen auf die Natur bewertet und geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen werden. Für Eingriffsfolgenabschätzungen im Rahmen der städtebaulichen Planung für Eingriffe aller Art in Mecklenburg-Vorpommern wird die Anwendung der *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HzE) empfohlen.

Das Prinzip des multifunktionalen Ausgleichs wird zur Ermittlung der Ausgleichsanforderungen angewendet. Nach diesem Prinzip umfassen Biotoptypen auch die abiotischen Schutzgüter – Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft – zusätzlich zur Artenzusammensetzung, soweit diese funktionalen Merkmale von allgemeiner ökologischer Bedeutung darstellen.

Im Allgemeinen werden die durch einen Eingriff betroffenen Biotoptypen gemäß der aktuellen Version der vom LUNG veröffentlichten Biotopkartierungsrichtlinien erfasst.

Im vorliegenden Fall besteht die Entwicklung der 3. *Änderung* aus Änderungen der bisherigen Nutzungseigenschaften sowie aus Modifikationen des Eingriffsgebiets der 2. *Änderung*. Um eine doppelte Anrechnung der Auswirkungen zu vermeiden, werden nur die Effekte der neu hinzugefügten und modifizierten Flächen in der Berechnung berücksichtigt, wie im Folgenden beschrieben. Die Modifikationen der 2. *Änderung* sind in Abbildung 21 dargestellt.

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).

6.2 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 (LUNG M-V, Zugriff 2025).

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. Am Untersuchungsstandort stehen laut Gutachten oberflächlich unter dem Oberboden und der Auffüllung limnische Bildungen über glazilimnischen bis glazifluvialen Bildungen bzw. der Grundmoräne der Weichsel-2-Kaltzeit an. Laut Kartenportal des LUNG MV (2025) liegt im Plangebiet ein Geschiebelehm-Mosaik (L) hier bestehend aus Schluffe, schluffigen Sande, Sande und Geschiebemergel in unterschiedlichen Schichtungen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen ca. 8,45 m NHN und ca. 3,00 m NHN (VERMESSUNGSBÜRO Gudat, 03.2020²⁴, Koordinatensystem: UTM/ ETRS 89, Höhenbezug: DHHN92 (NHN)). Der untere Bezugspunkt wird mit 4,00 m NHN (DHHN 92) auf Grundlage des vorliegenden Vorhabens festgesetzt. Das

²⁴ Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (ÖbVI), Obotritenring 17, 19053 Schwerin, vom 31. März 2020 (Flur 1, Gemarkung Wohlenberg).

Baugebiet liegt laut Baugrundgutachten in einem Bereich mit Geländehöhen von ca. 3 - 7 m NHN. Das Gelände fällt von Westen nach Osten auf ca. 3 m NHN ab.

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 17. November 2025) aufgenommen.

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

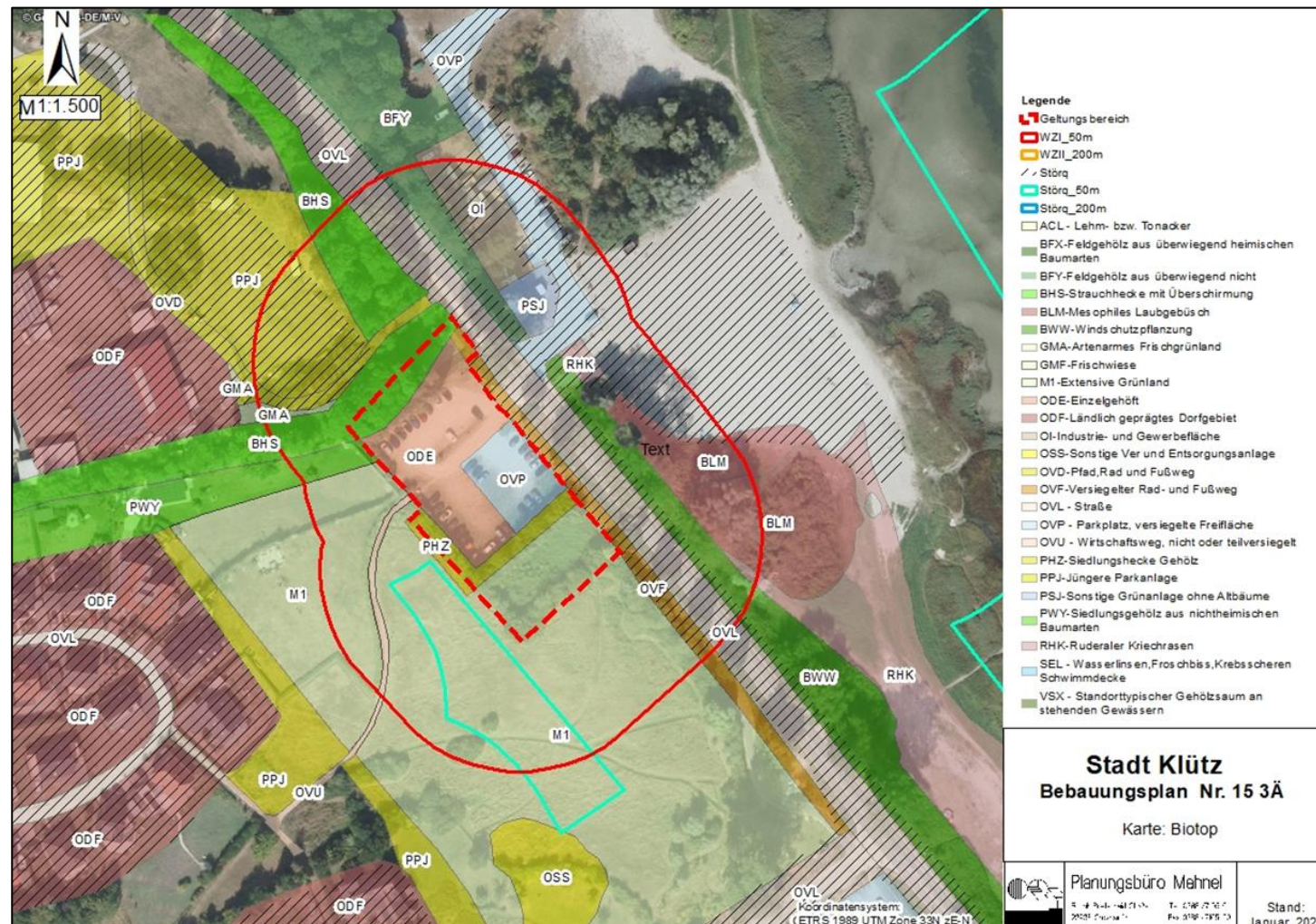


Abb. 19: Biotop- und Nutzungstypen mit Darstellung des Geltungsbereiches auf Luftbild
(Quelle: © GeoBasis M-V, GDI MV DOP 2024, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel, nicht maßstabsgetreu)

Das Plangebiet umfasst Flächen südlich der Ortslage Wohlenberg der Stadt Klütz. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch Strauchhecken (BHS) sowie ein Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten begrenzt. Eine jüngere Parkanlage (PPJ) und ein ländliches Dorfgebiet (ODF) südlich der Ortslage Wohlenberg schließen sich an. Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz (ODF). Südwestlich und südöstlich grenzen die Maßnahmenflächen (M1) des Bebauungsplanes Nr. 15 an das Plangebiet. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an die Straßenverkehrsflächen der Landesstraße L01 (OVL) mit dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg (OVF). Hier schließt sich eine Windschutzpflanzung (BWW) und ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFY) an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Parkfläche (ODE) genutzt. Im Nordwesten schließt sich ein Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten (PWY) an die Parkfläche. In der nördlichen Heckenstruktur befindet sich ein Graben und ein vollständig durch Weiden verbuschtes und beschattetes nur noch temporär Wasser führendes Gewässer (SE). Im Südwesten und Südosten des Vorhabengebietes befindet sich ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (PHZ).

Die Feldhecken im Norden und Westen außerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V (siehe hierzu Punkt 3.3.3 des Umweltberichts).

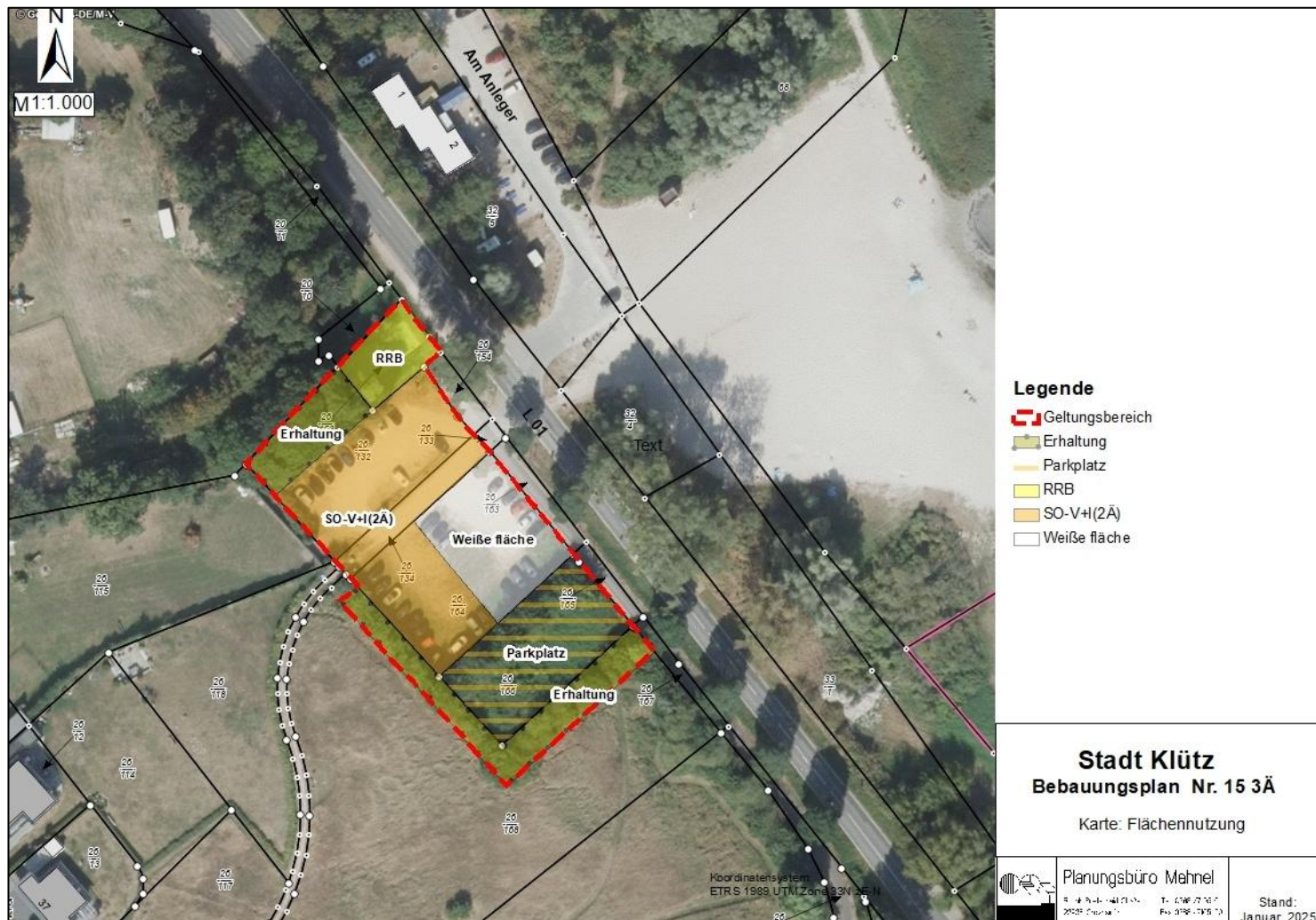


Abb. 20: Nutzungstypen des Geltungsbereiches
(Quelle: © GeoBasis M-V, GDI MV DOP 2024, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel, nicht maßstabsgetreu)

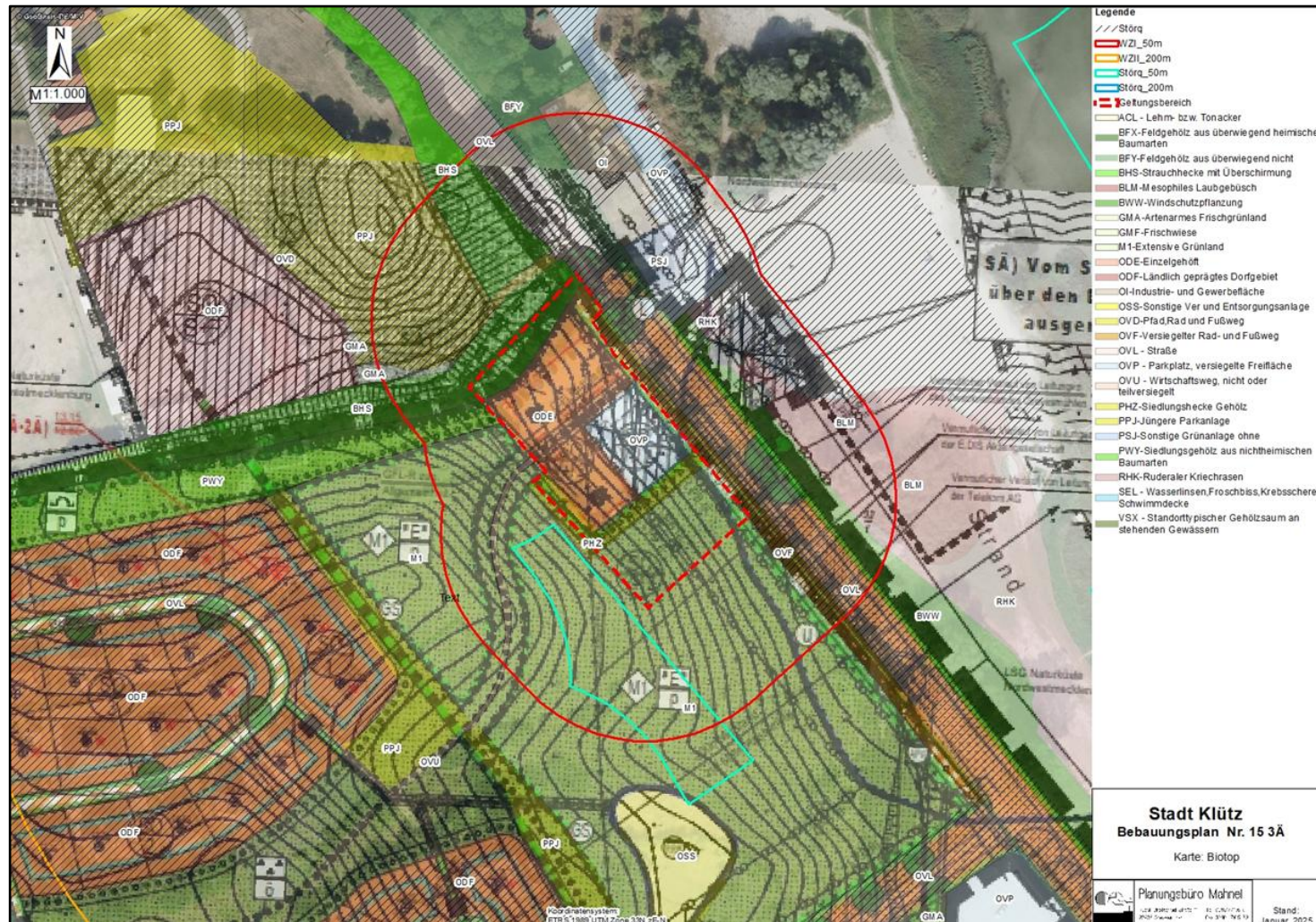


Abb. 21: Lage des Plans im Vergleich zur 2. Änderung
(Quelle: © GeoBasis M-V, GDI MV DOP 2024, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel, nicht maßstabsgetreu)

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 zur 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 0,39 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 Verdichtung von Biotopbereichen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung des Baugebietes 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 wird die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes.

6.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsumfangs

Im ersten Schritt erfolgt die Bewertung der Beeinträchtigungen durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung aufgrund der Zielsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, wie in Tabelle 11 dargestellt. Das Eingriffsgebiet ist entsprechend der Nutzung in verschiedene Bereiche unterteilt. Für die Berechnung der Auswirkungen der Biotopbeseitigung bzw. -veränderung werden nur die Flächen des sogenannten weißen Bereiches und die Flächen für den geplanten Parkplatz im Osten des Plangebietes berücksichtigt, da die übrigen Flächen in Bezug auf die hier vorgenommene Bewertung mit der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung nicht verändert wurden.

Mit der Bewertung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung werden die Beeinträchtigungen durch den Verlust von Biotopen infolge der Zielsetzungen der

Aufstellung der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 bewertet. Dies erfolgt so wie in Abbildung 20 dargestellt.

Die betroffenen Biotoptypen werden benannt, die Flächen ermittelt und der Biotopwert bestimmt. Dies ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Für die Biotopwertstufe wird der jeweils höhere Wert aus „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (nach BfN 2006) herangezogen. Gemäß Tabelle 8 wird der Biotopwert zugeordnet; jedoch mit Ausnahme der Wertstufe 0.

Für die Wertstufe 0 wird der Biotopwert nach der Formel **1 – Versiegelungsgrad** berechnet. In diesem Fall, da die Fläche „OVP“ zur Hälfte versiegelt ist, wird ein Biotopwert von 0,5 angesetzt.

Das Biotop M1, im Plan B15 als *Extensive Grünlandnutzung auf der Maßnahmenfläche 1* definiert, ist mit der Wertstufe „2“ beschrieben. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Biotopwertes wird der Biotopwert von 3 angesetzt.

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 2006²⁵). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 8: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

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

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope und bei geplanten Vorhaben in größere Flächen (ab 0,5 ha) eines Biotops ab der Wertstufe 3 ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiierungsergebnisse und faunistischer Erfassung erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 2, 2a und 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

²⁵ 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.

Ermittlung des Lagefaktors

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

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 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Die Lage der durch den Eingriff betroffenen Biotoptypen – ob in wertvollen, ungestörten oder zuvor belasteten Bereichen – wird durch einen Lagefaktor bei der Festlegung des Biotopwertes berücksichtigt.

Tab. 9: Ermittlung des Lagefaktors gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V 2018

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	

Flächen, die sich weniger als 100 m von einer Störquelle befinden, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Im aktuellen Projekt liegt das gesamte Eingriffsgebiet innerhalb dieser Zone. Die Berechnung der Eingriffsflächenäquivalente für die Entfernung oder Veränderung von Biotopen erfolgt nach der folgenden Formel:

Fläche [m²] des beeinträchtigten Biotoptyps	X	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
---	---	--	---	------------	---	---

Tab. 10: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<	Unterer Biotopwert ^a	Durchschnittlicher Biotopwert ^b	Oberer Biotopwert ^c
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
 - weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V
b: Durchschnittlicher Biotopwert
 - mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V
c: Oberer Biotopwert
 - mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (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.

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

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht. 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 bzw. bleibt die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten oder wird verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 11: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Biototyp [§ 20 = gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop]	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
1) Weißfläche (von der Genehmigung ausgenommen)				
OVP-Parkplatz, teilversiegelte Freifläche	616	0,5	0,75	231,00
2) Parkplatz_3Ä				
M1- Maßnahmenfläche 1 (gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 15)	563	3,0	0,75	1.266,75
PHZ-Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	190	1,5	0,75	213,75
3) Regenwasserrückhaltebecken (RRB)				
BHS-Strauchhecke mit Überschirmung	249,3	0	0,75	0,00
4) Überlagerung mit Flächen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 21, Teil 1(Erhaltung)				
BHS-Strauchhecke mit Überschirmung)	297,38	0	0,75	0,00
5) 2. Änderung B-Plan Nr. 15 mit den Flächen				
Sonstiges Sondergebiet für Stellplätze (ODE-Einzelgehöft)	1437,7	0	0,75	0,00
PHZ-Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	531	0	0,75	0,00
Summe Gesamteingriff [m²] EFÄ	3.884,40			1.711,50

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.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	--

Tab.: 12: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	GRZ, oder Anteil der Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
1) Weißfläche				
	616,00	0,45	0,20	55,44
2) Parkplatz(3Ä)				
	753,0	1,00	0,50	376,50
3) 2. Änderung B-Plan Nr. 15 mit den Flächen				
<i>Sondergebiete(2Ä)</i>	1437,7	-0,15	0,50	-107,8
Summe				324,11

Der Parkplatz im Osten wird zukünftig als vollständig versiegelt angenommen. Der angrenzende als Weißfläche gekennzeichnete Bereich hat eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45. Die westlich angrenzende Fläche, die zuvor als SO für Versorgung und Infrastruktur (*Sonstige Sondergebiete*) klassifiziert war und ursprünglich eine GRZ von 0,6 hatte, wurde nun auf eine GRZ von 0,45 angepasst. Infolgedessen wird der zuvor berechnete Überschuss abgezogen und die Zahlen entsprechend aktualisiert. Die Berechnung der Beeinträchtigung durch Versiegelung ist in der obigen Tabelle 12 dargestellt.

Für die Versiegelung entsteht ein Kompensationsbedarf von rund **324,11 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 öffentlicher Parkplatz genutzten Fläche in ein Ferienhausgebiet werden bereits anthropogen genutzte Flächen in Anspruch genommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Tab. 13 Multifunktionaler Gesamteingriff

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (EFÄ = FxBxL)	
	1.711,50
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (EFÄ = F x B x W)	
	0
Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (EFÄ = F x Z)	
	324,11
Multifunktionaler Gesamteingriff	
	2.035,61

Wie in der oben dargestellten Tabelle zu sehen, wurde für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen oder -veränderungen durch Funktionsverlust, für Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen sowie für Versiegelung und Überbauung ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **2.035,61** m², somit 2.036 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt.

6.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Laut Ortsbegehung und vorgegebenen Vermessungsdaten wurden die Auswirkungen auf die Bäume überprüft. Die entlang der Westgrenze des Eingriffsbereichs der Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz befindlichen Bäume werden unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes für das Baugebiet entfernt; die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vor Ort in Form von Kopfbäumen vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem *Baumschutzkompensationserlass* (2007) erforderlich.

Der Ausgleichsbedarf wird nach Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses bestimmt. Bei Bäumen mit einem Ausgleichsfaktor größer als 1:1 gilt die Verpflichtung nur für einen Baum; die übrigen Bäume müssen entweder durch Neupflanzung oder durch Zahlung der Pflanzkosten zuzüglich 30 % des Nettokaufpreises ausgeglichen werden. Die Berechnung erfolgt wie folgt:

Tab. 14: Baumliste Rodung, Schutzstatus, Kompensationsumfang

Baum-Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] aus Vermessung gerechnet		Schutz (§ 18/§ 19/§ 20 NatschAG M-V)	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Esche,3 stm	0,6	18	188	Rodung	§18	1:2	2	1	1
2	Ahorn,3 stm	0,5	16	157	Rodung	§18	1:2	2	1	1
3	Weide	0,4	22	126	-	§18				
4	Ahorn,3 stm	0,5	18	157	Rodung	§18	1:2	2	1	1
Summe								6	3	3

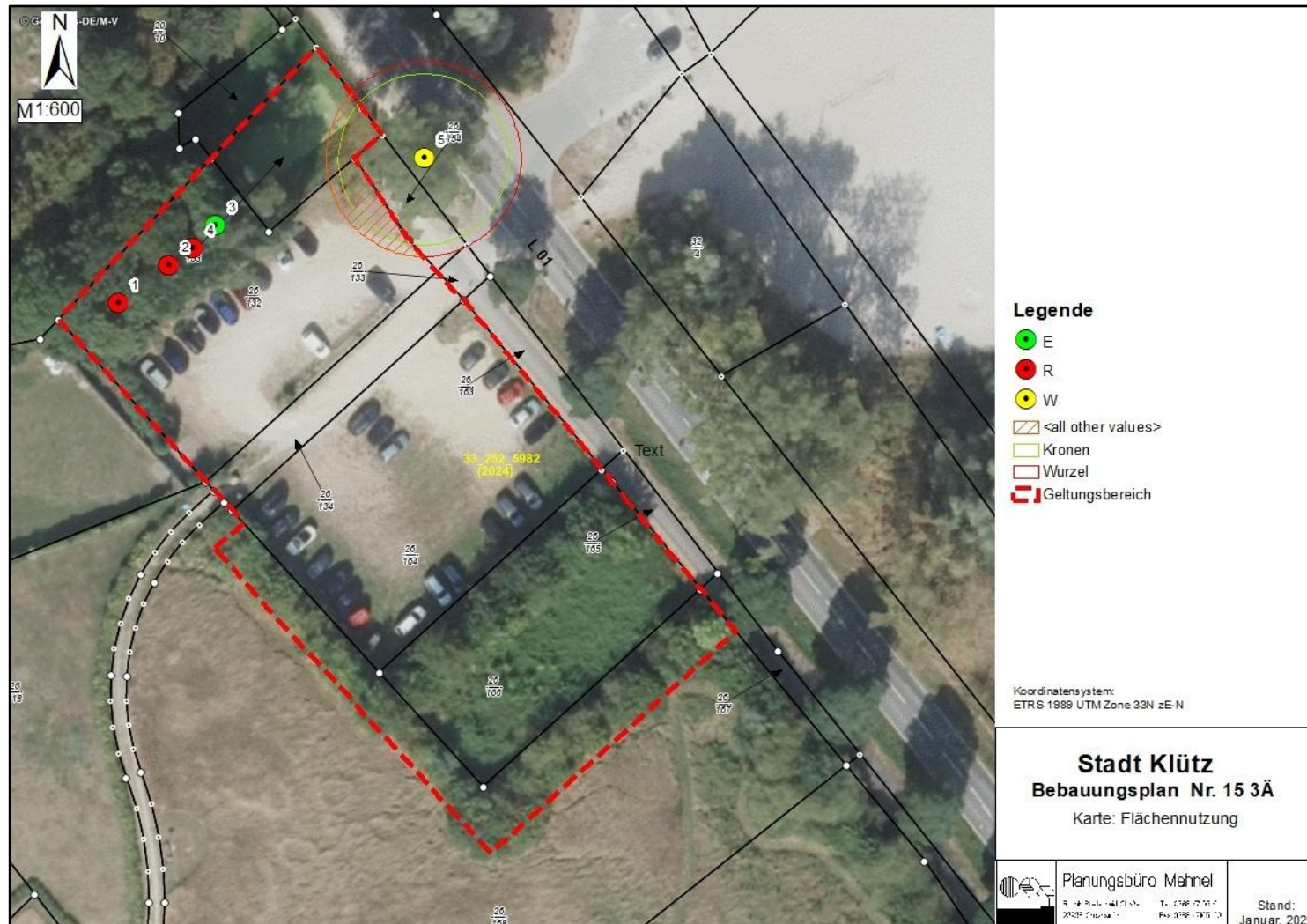


Abb. 22: Rodungen und Erhaltung von Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Quelle: © GeoBasis M-V, GDI MV DOP 2024, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel, nicht maßstabsgetreu)

Alle von der Entwicklung betroffenen Bäume müssen ebenfalls berücksichtigt werden, da auch Wurzelschäden auszugleichen sind. Die Regelung für diese Berechnung ergibt sich aus dem *Baumschutzkompensationserlass* (2007), der festlegt, dass jeweils 5 % Wurzelschaden an einem Baum einer Verpflichtung von 0,1 eines Vollbaums entsprechen. In diesem Fall muss ein Baum an der nordwestlichen Seite des Eingriffsbereichs hinsichtlich möglicher Wurzelschäden berücksichtigt werden. Die Berechnung erfolgt wie folgt:

Tab. 15: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Wurzelbereich

Baum Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Schutzstatus § 3 Baumschutzsatzung § 18, 19 NatSchAG M-V	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Wurzelbereich m² [m²]	Überbauter Wurzelschutzbereich [m²]	Anteil des Überbauten Wurzelschutzbereiches in Bezug auf den gesamten Wurzelschutzbereich [%]	Ausgleichspflanzung [Baum]
5	PA	1,2	376, 99	§ 3 (§18)	22	490,874	100,14	20,40	0,41
Gesamtsumme									0,41

Die Berechnung zeigt, dass als Ausgleich für die Wurzelschädigung eines Baumes die Pflanzung eines Baumes erforderlich ist. Bei dem betrachteten Einzelbaum für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich wird bewertet, dass es sich um einen Baum nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz handelt. Es handelt sich um eine Pappel, die im Innenbereich nicht als geschützt bewertet wird; die Vorgabe des Bebauungsplanes wird wie für die Wertung des Innenbereiches herangezogen.

6.5 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

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

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

Tab. 16: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden • Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser • Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft • Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

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

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

Bei der Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Teil B-Text, Hinweise besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich ist im Wesentlichen anthropogen genutzt. Durch Gebäude und bauliche Anlagen verändert sich das Landschaftsbild. Durch abschirmende straßenbegleitende Bäume und Baumreihen ist jedoch die Auswirkung auf das Landschaftsbild unerheblich.

Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes und der konkreten Standortanforderungen sowie der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass additiver Kompensationsbedarf in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht entsteht. Festsetzungen zum Erhalt und für Neuanpflanzungen von Gehölzen werden getroffen.

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück des Planvorhabens versickert werden bzw. in die westlich anliegende Vorflut abgeleitet werden. Durch die Umsetzung geeigneter technischer Anlagen wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser schadlos in das Grundwasser gelangen kann. Nach Durchführung dieser Maßnahmen zur Sicherung des Grundwassers ist ein additiver Kompensationsbedarf nicht anzunehmen.

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

6.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Der erforderliche Ausgleich für die Rodung von Einzelbäumen ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es sind 7 Bäume neu anzupflanzen. Alternativ ist die Anpflanzung im Stadtgebiet zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Für flächenhafte Eingriffe und die Biotopverluste bzw. Beeinträchtigungen und Veränderungen ist ein Ausgleichsumfang in Höhe von rund 2.036 m² KFÄ erforderlich. Dieser ist im Stadtgebiet zu realisieren oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone Ostseeküstenland zu sichern

7. 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.

8. 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 Nutzung als öffentlicher Parkplatz im Geltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 bestehen bleiben. In gleichem Zuge würde die aus fremdenverkehrlicher Sicht gewünschte Infrastruktur, bestehend aus Ferienhäusern und touristischer Infrastruktur, in der Ortslage bzw. in Angrenzung an die Ortslage Wohlenberg nicht entstehen. Das gesamtheitliche Konzept lässt sich auf anderen Flächen innerhalb der Ortslage nicht realisieren.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 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 17. September 2025) herangezogen.

9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Nach § 17 Abs. 6 BNatSchG besteht die Pflicht zur Erfassung und Dokumentation von Kompensationsmaßnahmen. 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 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)²⁶ 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 18920²⁷ „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die R SBB²⁸ Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. Die R SBB Ausgabe 2023 ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss der Rückschnitt der Gehölze und Gebüsche in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Sollten Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

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.

9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der vorliegenden 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

²⁶ Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

²⁷ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

²⁸ Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

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

Auf Vielfalt, Zustand 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 die beiden Schutzgebiete eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durch das Planungsbüro Mahnel (Stand Juni 2022, ergänzt September 2025) erstellt wurde. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahren ist zur 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 15 eine Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und für das Vogelschutzgebiet SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) vorgetragen worden. Im Rahmen einer Natura 2000-VerträglichkeitsvorprüfungDie Stadt Klütz geht somit insbesondere zu letzterem davon aus, dass die Nachweise zur Verträglichkeit der Vorhaben somit durch die Behörde nachvollzogen wurden. Im Zusammenhang mit der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wurde eine Vorprüfung für die beiden Schutzgebiete durchgeführt. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die entsprechenden Nachweise zur Verträglichkeit erbracht wurden und die Maßnahmen und deren Umsetzung im Zusammenhang mit der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 15 die Schutz- und Erhaltungsziele beachten und eine Vereinbarkeit mit diesen hergestellt werden kann.

Die FFH- Verträglichkeitsprüfungen sind wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung wurde erstellt.

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von rund 2.035,61 m² KfÄ.

Für die Rodung von 3 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen auf der nordwestlichen Gehölzfläche sind 6 Einzelbäume anzupflanzen. Ausgleichszahlungen sind nicht vorgesehen. Die Standorte für Ausgleichspflanzungen sind in der Stadt Klütz vorzusehen. Vorzugsweise erfolgt die Anpflanzung innerhalb des Plangebietes.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich des nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützten Baumes ist innerhalb des Plangebietes 1 Ausgleichspflanzung durchzuführen.

Der Erfolg, der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch entsprechende Überwachung (Monitoring) erfasst und sichergestellt.

9.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 3.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 3.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 17. November 2025.

Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Volldimensionierung Versickerungsanlage, Ferienzentrum Wohlenberg B-Plan 15 Stadt Klütz, GIG-Projekt-Nr.: 521622, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 10.10.2023.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15, „Ferienanlage Ostseeblick“, 3. Änderung Stadt Klütz, Projekt-Nr.: B0862205, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, 14.08.2025.

Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE_1934-302) und für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE_1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes für die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße, PBM, Grevesmühlen, Arbeitsstand Juni 2022.

Literatur und Arbeitshilfen

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).

RLS-19 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019

R SBB Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023.

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

Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V (Hrsg.), Schwerin.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2025).

DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung sowie das dazugehörige Beiblatt 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. 2023-07.

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. 2014-07.

DIN 4109-1:2018-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018.

DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Januar 2018.

DIN 4124 Baugruben und Gräben-Böschungen, Verbau, Abraumarbeiten, 2012-01

Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V), Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 – 530-00000-2012/016 – VV Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791 – 16 (AmtsBl. M-V 2016 S. 9).

Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S 530 ff).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz vom 29.01.2002.

Geodaten und Karten

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff Januar 2025)

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, zuletzt geändert durch Art. 1 VO (EU) 2023/966 vom 15.5.2023 (ABl. L 133 S. 1, L 188 S. 62).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184).

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Klütz, den (Siegel)

.....
Bürgermeister der Stadt Klütz

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