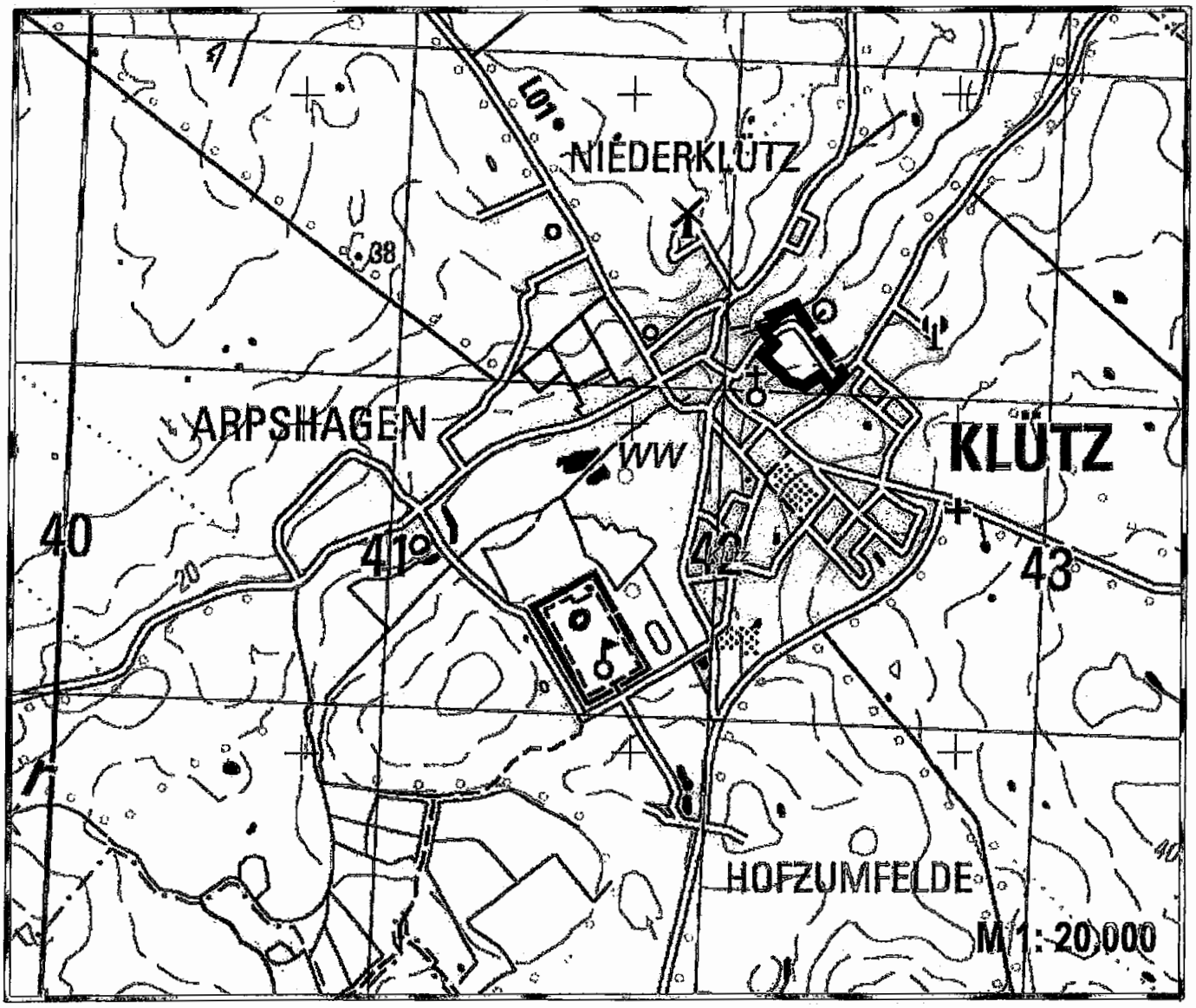
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29

DER STADT KLÜTZ

"AM KLÜTZER BACH"



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

Planungsstand: 17. Dezember 2012

SATZUNG

BEGRÜNDUNG
zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Klützer Bach" der Stadt Klütz

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Teil 1	**Städtebaulicher Teil**	**4**
1.	**Langfristiges Planungskonzept**	**4**
1.1	Zur Bedeutung der Stadt Klütz	4
1.2	Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz	4
1.3	Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	5
2.	**Allgemeines**	**6**
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2	Kartengrundlage	7
2.3	Rechtsgrundlagen	7
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	8
2.5	Quellenverzeichnis	8
2.6	Wahl des Verfahrens nach dem BauGB	9
3.	**Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**	**9**
4.	**Einordnung in übergeordnete Planungen**	**9**
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm 1996	10
4.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011	10
4.4	Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V	11
4.5	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
4.6	Flächennutzungsplan	13
4.7	Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
5.	**Städtebauliche Bestandsaufnahme**	**14**
5.1	Innerhalb des Plangebietes	14
5.2	In der näheren Umgebung des Plangebietes	15
6.	**Planerische Zielsetzungen**	**16**
6.1	Nutzung/ Bebauung	16
6.2	Verkehr	17
6.3	Ver- und Entsorgung	20
6.4	Immissionsschutz	23
7.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**24**
7.1	Art der baulichen Nutzung	24
7.2	Maß der baulichen Nutzung	26
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen	27
7.4	Größe der Baugrundstücke	28
7.5	Garagen und Stellplätze	28
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	28

7.7 Höhenlage der baulichen Anlagen 29
7.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 29
7.9 Grünordnerische Festsetzungen 32
7.10 Sonstige Flächennutzungen 34
7.11 Nachrichtliche Übernahmen 37
7.12 Flächennachweis 38

8. Realisierung des Bebauungsplanes 39

9. Hinweise 39

9.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 39
9.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten 40
9.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen 40
9.4 Munitionsfunde 40
9.5 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes 41
9.6 Artenschutzrechtliche Belange 41
9.7 Externe Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutz-Ausführungsgesetz des Landes M-V 41
9.8 Zeitraum für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen 42
9.9 Trinkwasserschutzzone 42
9.10 Gewässerschutz 43
9.11 Verteidigungsanlage Elmenhorst 43
9.12 Abstand baulicher Anlagen zu Wald gemäß § 20 LWaldG M-V 43

Teil 2 Umweltbericht 44

1. Anlass und Aufgabenstellung 44

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens 44

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 44

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 45

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 45
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 47
4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) 51
4.4 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung 52
4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 72

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 74

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 74

7. Zusätzliche Angaben 75

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken 75
7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 75

7.3 Zusammenfassung 76

Teil 3 Arbeitsvermerke 77

1. Beschluss über die Begründung 77

2. Arbeitsvermerke 77

3. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 77

Anlagen:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Verkehrslärmuntersuchung

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Langfristiges Planungskonzept

1.1 Zur Bedeutung der Stadt Klütz

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

Das Gemeindegebiet grenzt

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

In der Stadt Klütz leben insgesamt 3.066 Einwohner [Statistisches Amt MV; Stand: 31.12.2010]. Im Bereich des Amtes Klützer Winkel leben derzeit insgesamt rund 10.800 Einwohner. Die Stadt Klütz weist von den amtsangehörigen Gemeinden die stärkste Einwohnerzahl auf.

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

Durch Klütz führt die Landesstraße L 01 Wismar - Klütz - Dassow (Ost - West - Verbindung). Weiterhin führt die L 03 in südliche Richtung nach Grevesmühlen und in nördliche Richtung zum Ostseebad Boltenhagen. Die Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 20 erfolgt südlich von Grevesmühlen bzw. bei Wismar.
Buslinienverkehr gibt es aus Richtung Wismar, Grevesmühlen, Dassow.
Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Grevesmühlen (Bahnstrecke Bad Kleinen - Lübeck) sowie in Wismar (Schwerin - Bad Kleinen - Wismar bzw. Rostock - Wismar).

Das Gemeindegebiet ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage in Ostseenähe gewinnt die Stadtgemeinde - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. Während die Wohnentwicklung vorzugsweise in der Stadt Klütz selbst stattfindet, wird der Fremdenverkehrsbereich insbesondere in den küstennahen Orten Steinbeck und Wohlenberg (im Gemeindegebiet) bzw. im Ostseebad Boltenhagen (Nachbargemeinde) entwickelt.

1.2 Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Stadt Klütz einen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Die Stadt Klütz besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen.

Die Stadt Klütz (Ortsteil) wird durch den Klützer Bach und ein Niederungsgebiet in zwei Teile gegliedert. So ging auch die bauliche Entwicklung ursprünglich von zwei Punkten aus. Auf der östlichen Seite des Baches ist dies der Bereich Im Thurow sowie das Areal um die Kirche und den Markt. Die ältesten Teile auf der westlich gelegenen Seite befinden sich Im Kaiser und dem inneren Abschnitt der Rudolf-Breitscheid-Straße. Dieser Kernbereich wurde in den folgenden Jahrhunderten ausgeweitet.
Im Zeitraum bis zum ersten Weltkrieg dehnte sich die Bebauung bandartig entlang der Landstraßen aus, so auch entlang der Boltenhagener Straße.

Klütz soll auch in Zukunft der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des Klützer Winkels bleiben. Die Stadt soll sich als Grundzentrum mit Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden weiterentwickeln. Klütz soll sich zu einem attraktiven Wohn-, Handels- und Gewerbestandort entwickeln. Das bekannte Barockschloss trägt bereits jetzt schon dazu bei, dass sich Klütz auch auf kulturellem Gebiet zu einem Anziehungspunkt über die Region hinaus entwickelt.

Die Stadt Klütz (Ortsteil) besitzt bereits eine dominierende Stellung innerhalb des Gemeindegebiets. Hier sind mehr als die Hälfte der Einwohner und ein hoher Anteil des Handels und Gewerbes ansässig. Die Stadt soll sich innerhalb des Bogens der Umgehungsstraße entwickeln. Nach Süden soll die bauliche Entwicklung mit der Grünzone und dem Schlosspark, dem Friedhof und der anschließenden Gartenanlage nicht hinaus gehen. Im Westen wird die Stadt durch die Ortslage Arpshagen und im Nordwesten durch das Gewerbegebiet begrenzt.
Aus Richtung Boltenhagen soll die Sicht auf die "Schlossstadt" nicht beeinträchtigt werden.
Es besteht das Ziel den kleinstädtischen Charakter des Ortes zu bewahren und fußläufige Entfernungen innerhalb der Stadt zu erhalten. Die Ortslage soll innerhalb der zuvor beschriebenen Grenzen abgerundet werden.
Die Niederung des Klützer Baches soll als stadtgestalterisches Element erhalten bleiben.

1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

Der Bereich südlich des Klützer Baches westlich der Kirche, der zwischen Boltenhagener Straße und dem Bereich Im Thurow liegt und östlich durch den Geh- und Radweg, der beide Straßen verbindet, begrenzt wird, soll baulich entwickelt werden. Die Stadt Klütz hat zum Ziel in der Ortslage Klütz die Wohnfunktion zu stärken, ebenso den Fremdenverkehr.
Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen werden für eine Bebauung untersucht und überprüft. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen werden für eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Die Einbeziehung von weiteren Bauflächen ist hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung "Wohnen" vorgesehen. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens wird die beabsichtigte Nutzung "Ferienwohnen" in Kombination mit der Wohnnutzung auf einen größeren Teil des Gebietes ausgedehnt.
Es ist vorgesehen, eine bauliche Entwicklung in Arrondierung der Ortslage

unter Würdigung der typischen Strukturen vorzubereiten. Der naturräumliche Bestand soll berücksichtigt werden.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Vorbereitung einer Bebauung auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind.
- Untersuchung und Überprüfung von Baumöglichkeiten auf Flächen, die derzeit im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt sind.
- Für die Einbeziehung von Grünflächen zu Zwecken der Bebauung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen, ebenso für die Wohnbauflächen hinsichtlich der Entwicklung von gemeinschaftlichem Wohnen und Ferienwohnen.
- Einbindung der vorhandenen naturräumlichen Elemente in die Bauvorhaben.
- Gestaltung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft.
- Abklärung der technischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen.
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse.
- Die Stellplätze zugunsten des Jugendclubs sollen im Bereich am Thurow zunächst erhalten bleiben. Die Festsetzung von Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet am Thurow vorgesehen.
- Die Bauflächen unmittelbar an der Boltenhagener Straße sollen als Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnen berücksichtigt werden mit einem Anteil von 50 zu 50.
- Die übrigen Flächen zwischen der Boltenhagener Straße und Im Thurow werden im Laufe des Verfahrens als Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnen berücksichtigt; mit 1 Wohneinheit Dauerwohnen und 1 Wohneinheit Ferienwohnen je Wohnhaus, Mindestanteil Dauerwohnen 60 %.
- Die geplanten Größen der Baugrundstücke (Baugebietsfläche) liegen "Am Thurow" bei jeweils ca. 800 m² und auf dem weiteren größten Teil des Plangebiets zwischen ca. 1.100 m² und ca. 1.800 m², max. ca. 2.000m².

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 29 liegt im Norden der Stadt Klütz. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die Ackerflächen nordöstlich des Geh- und Radweges
- im Südosten: durch die Boltenhagener Straße bzw. die nordwestliche Grundstücksgrenze der Grundstücke "Boltenhagener Straße" Nr. 13 und 14
- im Südwesten: durch die Grundstücke der vorhandenen Bebauung (nordöstliche Grundstücksgrenze) am "Schulweg" bzw. "Im Thurow"
- im Nordwesten: durch die Straße "Im Thurow" bzw. durch Flächen am Klützer Bach.

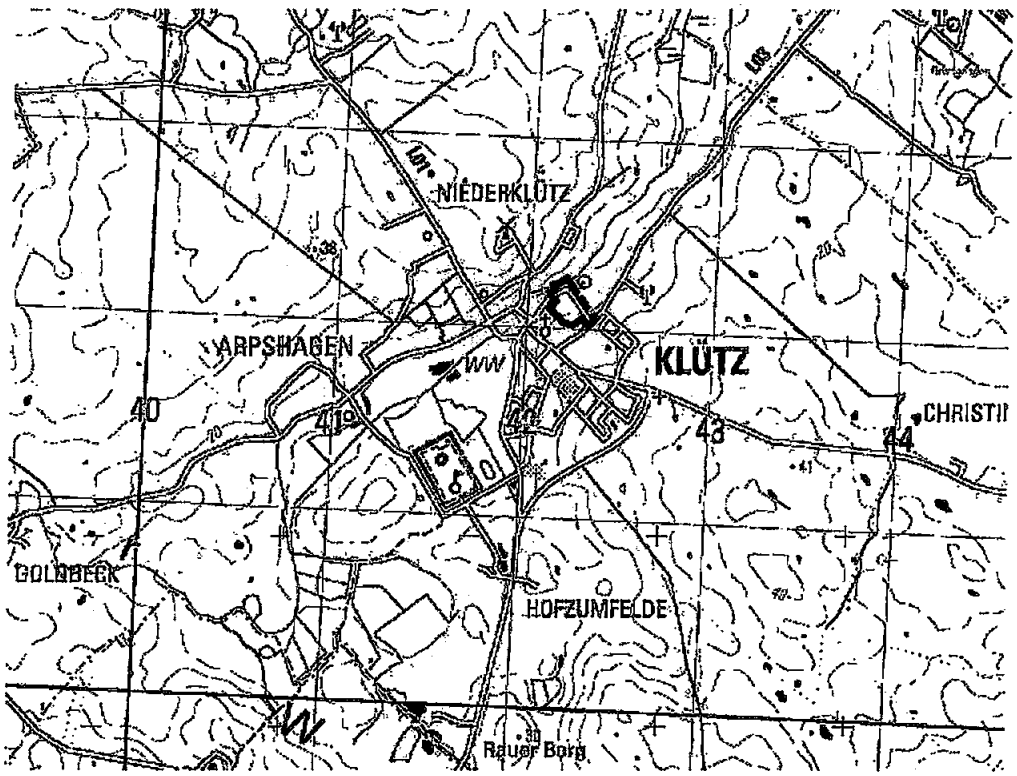


Abb. 1: Übersicht mit Lage des Plangebiets in Klütz (unmaßstäblich)

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) vom 08.06.2011 mit der Bezugshöhe HN (HN 76), die durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Kai Grünhagen (ÖBVI), Lübecker Str. 26, 23923 Schönberg/Meckl.erstellt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Klütz liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

- 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 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
- und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.
Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren als zweistufiges Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durch.
Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im Umweltbericht je nach Verfahrensstand beschrieben und bewertet werden.
Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz wurden im Zuge des Planverfahrens untersucht und ausgewertet. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bildet eine Anlage an die Begründung.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, (RROP 1996)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm WM (Kabinettsbeschluss v. 30.08.2011 zum Erlass als Landesverordnung)
- Teilgenehmigter Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz.

2.6 Wahl des Verfahrens nach dem BauGB

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand und ist derzeit nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.
Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren als zweistufiges Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durch.
Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im Umweltbericht je nach Verfahrensstand beschrieben und bewertet werden.
Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf geändert. Maßgeblich für die Änderung des Entwurfes sind die Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Waldfläche am Klützer Bach zwischen Jugendclub und Abwasserpumpwerk. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem geänderten Entwurf beschränkt.

3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 29 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Bereiches südlich des Klützer Baches westlich der Kirche, der zwischen Boltenhagener Straße und dem Bereich Im Thurow liegt und östlich durch den Geh- und Radweg, der beide Straßen verbindet, begrenzt wird, zu schaffen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Basis zur gewünschten baulichen Entwicklung als Standort für das Wohnen und Ferienwohnen ist es notwendig, die planerischen und damit in Zusammenhang stehenden Konflikte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu bewältigen.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Realisierung der Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da die Beurteilung des Gebiets nach § 35 BauGB dieses nicht ermöglicht.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Mai 2005 sind für die Stadt Klütz folgende Darstellungen getroffen:

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

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

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

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

Entsprechend der Kriterien zur Einstufung Zentraler Orte (vgl. S. 28, Abb. 8 LEP) kann die Stadt Klütz als Grundzentrum eingestuft werden. Dies wurde durch den Regionalen Planungsverband bereits durch Beschluss vom 22.06.2005 bestätigt. Aufgrund dessen ist es der Stadt Klütz möglich, über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen (vgl. 5.1.1 (3) RROP und 4.1 (6) LEP).

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

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 1996

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg wurde am 28. Februar 1996 von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes beschlossen und am 15. Oktober 1996 von der Landesregierung durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden hier nicht weiter aufgeführt, da dieses während des Planverfahrens durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ersetzt wurde.

Weiter wird auf den nachfolgenden Punkt 4.3 verwiesen.

In der Stadt Klütz waren am 31.12.2010 3.066 Einwohner registriert [Statistisches Amt MV].

4.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

2004 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen und im Gesetzes- und Verordnungsblatt für MV 2011, Nr. 17, bekannt gegeben.
Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.
Aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogrammn ist in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung zu entnehmen:
Das Gebiet der Stadt Klütz liegt:

- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus als Tourismusschwerpunktraum,
- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft,

- mit Flächen entlang der Wohlenberger Wiek innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege,
- mit südwestlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung,
- mit südwestlichen Teilen der Stadt Klütz im Vorranggebiet Trinkwassersicherung,
- mit Flächen im Westen des Gebietes der Stadtgemeinde im Vorbehaltsgebiet Waldmehrung.
- Die Stadt Klütz ist als Grundzentrum dargestellt.

Die Stadt Klütz variiert ihre ursprünglichen Planungsziele während des Planverfahrens dahingehend, dass nunmehr mit dem Entwurf neben dem Wohnen in verstärktem Maße das Ferienwohnen ermöglicht wird. Die Stadt Klütz sieht in der Ansiedlung von Wohnen und Ferienwohnen die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes, kombiniert mit Ferienwohnen innerhalb des Stadtgebietes. Die Gemeinde sieht in dieser Nutzungskombination eine Stärkung ihrer Funktion als Grundzentrum unter Berücksichtigung der Lage in dem Tourismusschwerpunktraum.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist am Planverfahren beteiligt. In seiner Stellungnahme, zuletzt vom 21. August 2012 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass die vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Insbesondere wird bestätigt, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung den Bürgern attraktive Wohnstandorte im Stadtgebiet angeboten werden können und damit eine Abwanderung in das Umland vermieden werden kann. Die Funktion des Grundzentrums wird gestärkt.

4.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmen Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

GLRP WM trifft für die Stadt Klütz und nähere Umgebung folgende Aussagen:

- Klütz liegt in der Großlandschaft/ Landschaftseinheit: Klützer Winkel und in der Landschaftszone: Ostseeküstenland.
- Der Klützer Bach ist einer der wichtigen Zuflüsse in die Ostsee in der Region.

- Heutige potenzielle natürliche Vegetation wird in Klütz und der näheren Umgebung angegeben mit: Typischer Waldgersten-Buchenwald und Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald.
- Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume: Teilflächen sind als Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit gekennzeichnet.
- Schutzwürdigkeit des Bodens: vorrangig sind Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und zwei Teilbereiche sind als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Gewässergüte, Strukturgüte: Fließgewässerstrukturgüte wird hier als deutlich bis merklich geschädigt und in der Ortslage Klütz punktuell als stark geschädigt dargestellt.
- Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers: größtenteils als Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und ein kleiner Teil als geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Klimaverhältnisse: liegt in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird.
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds: überwiegend Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt, kleiner Teilbereich in Richtung Boltenhagen wird als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionenbewertung): Darstellung als geringe Schutzwürdigkeit (Ortslage) und mittlere (südlich und nörlich) bis hohe (östlich und westlich) Schutzwürdigkeit (Umgebung).
- Kohärentes europäisches ökologisches Netz "Natura 2000": in Entfernung an der Ostseeküste (FFH, SPA) und südöstlich von Klütz (FFH); Klütz und die nähere Umgebung liegen außerhalb von Natura-2000-Gebieten.
- Nationale Schutzgebiete: für die Ortslage Klütz und ihre nähere Umgebung sind keine nationalen Schutzgebieten dargestellt.
- Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Der Bereich nördlich der Achse der Landesstraße (Ost-West-Richtung Wismar – Klütz – Dassow) ist als Bereich mit herausragender Bedeutung dargestellt. Südlich dieser Achse ist der Bereich als Bereich mit besonderer Bedeutung dargestellt.
- Anforderungen an die Wasserwirtschaft: der Klützer Bach mit dem nördlichen Teil ab Klütz mit "wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015" bewertet; der Teil bis dahin wird mit "wahrscheinlich guter Zustand bis 2015" bewertet.
- Anforderungen an der Verkehr - Fischotterdurchgängigkeit: in Klütz kreuzen sich Landesstraßen (Ost-West und Nord-Süd). Ein Handlungsbedarf ist nicht aufgeführt.
- Alleenentwicklungsprogramm: Der Bereich der Landesstraße von Grevesmühlen nach Klütz ist als sehenswerte Allee im Alleenentwicklungsprogramm M-V dargestellt.
- Zuordnung der Gemeinde zu Landschaftseinheiten: Die Stadt Klütz wird dem "Wismarer Land und der Insel Poel" zugeordnet.
- Analyse der Arten und Lebensräume: Bedeutendes Fließgewässer (Klützer Bach) ist hier mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig und teilw. stark abweichenden Strukturgüte gekennzeichnet. Südlich von der Ortslage Klütz ist ein stark entwässertes, degradiertes Moor dargestellt. Hier ist punktuell ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen dargestellt. Am

Klützer Bachlauf ist nördlich der Ortslage Klütz ein naturnaher Wald dargestellt.

- Biotopverbundplanung: Der nördlich der Ortslage Klütz befindliche Teil des Klützer Baches ist als Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt (Nr. 10); südlich wird der Bachlauf als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: für den Klützer Bach nördlich der Ortslage Klütz – gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten bzw. Regenation gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte; südlich ebenso. Für einen Bereich nördlich am Klützer Bach wird die pflegende Nutzung stark wasserbeeinflusster Grünlandflächen mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands benannt. Für einen kleinen Bereich südlich der Ortslage wird eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore angegeben; weiterhin Regeneration entwässerter Moore.
- Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung: sind für den Klützer Bachlauf aufgeführt: nördlich der Ortslage Klütz als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und südlich der Ortslage Klütz Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Beide Bereich sind als Biotopverbundsystem gekennzeichnet.
- Anforderungen an die Landwirtschaft: Der Klützer Bach ist vor stofflichen Belastungen zu schützen. Standorte mit spezifischen fachlichen Anforderungen der Guten fachlichen Praxis sind südlich als Moorstandort und nördlich als bedeutsames Biotop des Offenlands benannt. Südöstlich der Ortslage Klütz sind Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktionen (Offenlandbereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten) aufgeführt.

4.6 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz hat Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Stadt Klütz verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan.

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt als

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, Weide,
- Wohnbaufläche.

Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes und den Zielsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung ist somit die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellungsverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 29 sind im Parallelverfahren vorgesehen.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nunmehr künftig folgende Darstellungen vorgesehen:

- im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets des B-Planes Nr. 29: Wohnbaufläche,
- im Bereich des Sonstigen Sondergebietes Wohnen und Ferienwohnen des B-Planes Nr. 29: Sonstiges Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 29 aus dem Flächennutzungsplanes kann unter diesen Parametern als gegeben angesehen werden.

4.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura-2000-Gebiete:
- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave": nördlich an der Ostseeküste
- FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht": nordöstlich an der Ostseeküste
- FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald": mehr als 4km westlich
- EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff": nördlich an der Ostseeküste.

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Auch in der Umgebung befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa (Wasserschutzzone, Nr.: MV_WSG_2032_09). Die "Wasserschutzgebietsverordnung Klütz" WSGVO Klütz vom 21. August 2009 ist zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vom Vorhaben berührt sind.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Fläche am Ortseingang aus Richtung Boltenhagen nordwestlich der Boltenhagener Straße, südwestlich des Geh- und Radweges ("Wiesenweg") und erstreckt sich bis zur Straße "Im Thurow". Westlich und Südwestlich wird es durch Wohngebietsflächen begrenzt.

Abb. 2: Luftbild mit Plangebiet und Umgebung (Quelle: www.umweltkarten-mv.de)

Das Plangebiet ist über die Boltenhagener Straße sowie den Geh- und Radweg, welcher diese mit der Straße "Im Thurow" verbindet, erreichbar.

Das Gelände fällt in Richtung Klützer Bach von der Höhe her recht kontinuierlich ab (an der Boltenhagener Straße liegt die Höhe bei ca. 17m ü HN, an der Straße "Im Thurow" bei ca. 9m ü HN.
Die Fläche selbst ist unbebaut. Es sind einige Bäume und Brombeergebüsche vorzufinden.

Im Norden befindet sich eine Anlage des Zweckverbandes Grevesmühlen (Abwasserpumpwerk). Die Straße "Im Thurow" weitet sich hier zu einer Wendeanlage auf. Weiterhin befindet sich gegenüber dem Jugendclub eine Fläche im Plangebiet, die hier als Stellplatzfläche - auch für Fahrräder - genutzt wird.
Im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich ein ehemaliges Trafohaus.

5.2 In der näheren Umgebung des Plangebietes

Südöstlich begrenzt die Boltenhagener Straße bzw. begrenzen die Grundstücke an der Boltenhagener Straße das Plangebiet. Die Boltenhagener Straße ist eine der beiden Hauptverkehrsachsen zum Ostseebad Boltenhagen. Hier findet man Einzelhäuser mit 1 Geschoss, teilweise auch 2 Geschossen, zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss. Es ist Wohnen und gewerbliche Nutzung vorzufinden.

Die Straße "Im Thurow" ist geprägt von Einzelhäusern mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Überwiegend sind es Fachwerkhäuser.
An der Straße "Im Thurow" befindet sich ein Jugendclub. Nordwestlich bzw. nördlich dieser Straße verläuft der Klützer Bach.

Bachbegleitend ist im Bereich zwischen Jugendclub und Abwasserpumpwerk eine Fläche mit Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V vorhanden.

Südwestlich der Schulweg, in welcher ebenfalls eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden sind, befindet sich die Kirche.

Nordöstlich des Geh- und Radweges befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung der bislang unbebauten Fläche zugunsten des Wohnens und Ferienwohnens planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierbei wird am "Im Thurow" eine allgemeine Wohnnutzung angestrebt; auf den südlich anschließenden Flächen bis hin zur "Boltenhagener Straße" wird dann die gemeinsame Nutzung mit dem Wohnen und Ferienwohnen angestrebt.
Die Stadt Klütz sieht in der Ansiedlung von Wohnen und Ferienwohnen die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes, kombiniert mit Ferienwohnen innerhalb des Stadtgebietes. Die Gemeinde sieht in dieser Nutzungskombination eine Stärkung ihrer Funktion als Grundzentrum unter Berücksichtigung der Lage in dem Tourismusschwerpunktraum.

Es ist vorgesehen, eine bauliche Entwicklung in Arrondierung der Ortslage unter Würdigung der typischen Strukturen vorzubereiten. Der naturräumliche Bestand wird berücksichtigt.

6.1 Nutzung/ Bebauung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Klützer Bach" sollte zunächst die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohnanlage in Klütz geschaffen, wobei in einem kleinen Teilbereich an der "Boltenhagener Straße" neben dem Wohnen auch das Ferienwohnen zugelassen werden sollte (Zielstellung Vorentwurf). Während des Planverfahrens wurde für den zentralen Bereich die Zielstellung dahingehend geändert, dass neben dem Wohnen auch hier das Ferienwohnen etabliert werden soll (Entwurf).
Für die Flächen entlang "Im Thurow" wird nach wie vor die Wohnnutzung angestrebt. Während der Planaufstellung wurde der Entwurf auf Grund des zu berücksichtigenden Waldes am Klützer Bach geändert. Die Wohnnutzung auf geplanten 3 Grundstücken soll weiterhin als Planungsziel verfolgt werden, jedoch mit geänderter Lage der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30m (gemäß Landeswaldgesetz M-V).

Da es sich hier um eine Bebauung innerhalb eines Quartiers handelt, soll die Bebauung mit Einzelhäusern in lockerer Form erfolgen.
Die geplanten Baugrundstücke sollen daher im zentralen Bereich des Plangebiets (größter Teil) mit 1.100m² bis ca. 1.800 m² recht groß festgesetzt werden. Es soll eine villenartige Bebauung mit je einem Einzelhaus je Baugrundstück erfolgen; weiterhin die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.

Die vorhandenen Grünflächen werden in das städtebauliche Konzept als private Grünflächen aufgenommen. Damit wird eine großzügige Durchgrünung des Plangebiets gesichert. Hier besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern bzw. abzuleiten. Da eine technische Planung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorangetrieben wurde und das Planverfahren untersetzt, wurde die bislang festgesetzte Wasserfläche (Entwurf) in ihrer Fläche entsprechend reduziert und ihre Lage gemäß den topografischen Gegebenheiten angepasst (geänderter Entwurf).

Lediglich an den Straßen "Boltenhagener Straße" und "Im Thurow" erfolgt eine kleinteiligere Bebauung unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Bebauung. Die geplanten Größen der drei geplanten Baugrundstücke (Baugebietsfläche) betragen "Im Thurow" jeweils rund 800 m².
Die Stellplätze zugunsten des Jugendclubs sollen zunächst im Bereich am Thurow erhalten bleiben. Durch die Festsetzung von Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet wird jedoch die Bebaubarkeit am "Im Thurow" planungsrechtlich vorgesehen.

6.2 Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebiets
Das Plangebiet liegt westlich der Landesstraße L03 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Klütz.
Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz erreichbar:
- von der Boltenhagener Straße (L 03 Klütz - Boltenhagen),
- von der Straße "Im Thurow", welche innerörtlich von der L 01 (Wismar - Klütz - Dassow) abzweigt,
- über den Geh- und Radweg (Verbindung zwischen "Im Thurow" und "Boltenhagener Straße").

Weiterhin soll eine fußläufige Verbindung zwischen Geh- und Radweg zum zentralen Bereich des Plangebietes errichtet werden.

Das Straßennetz außerhalb des Plangebiets sowie der Geh- und Radweg ist derzeit vorhanden und wird für die Aufnahme der bestehenden und geplanten Nutzungen als hinreichend aufnahmefähig eingeschätzt.
Die o.g. fußläufige Verbindung ist neu zu errichten. Sie ermöglicht die fußläufige Verbindung zwischen Wohngebiet und der näheren Umgebung gleichrangig sowohl in Richtung "Boltenhagener Straße" als auch in Richtung Klützer Bach.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über das Radwanderwegenetz in der Region. Das Plangebiet liegt am Radwanderweg Klütz - Boltenhagen, welcher regionale Bedeutung besitzt.

Interne Erschließung
Wie schon zuvor dargelegt, ist das Plangebiet für den Kfz-Verkehr über die "Boltenhagener Straße" zu erreichen.
Die Grundstücke des Plangebiets sind über eine neu zu errichtende Anliegerstraße, welche von der "Boltenhagener Straße" abzweigt, zu erreichen. Die Straße ist für den Kfz-Verkehr als Sackgasse ausgebildet

(Wendeanlage am Ende). Die detaillierte Ausarbeitung und Abstimmung erfolgt im Zuge der technischen Planung.
Um hinreichend Gestaltungsspielraum mit der technischen Planung zu gewähren, wird die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bereich des Anschlusses der Erschließungsstraße (Planstr. A) an die Boltenhagener Straße bis zur eigenständigen Führung des Geh- und Radweges hier während des Planverfahrens angepasst: nunmehr wird hier allein eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die detaillierte Abstimmung zur Querschnittsgestaltung unter Berücksichtigung des Geh- und Radverkehrs ist auf der Ebene der technischen Planung vorzusehen.
Der Geh- und Radweg ist bereits im Bestand vorhanden. Die Verkehrsfläche ist so anzupassen, dass das Nebeneinander von Geh- und Radweg und der befahrbaren Fahrbahn möglich ist. Die Anbindung ist so zu gestalten, dass die Sicherheit der einzelnen Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen ist. Nach dem letzten Stand der technischen Planung ist hier neben der Fahrbahn ein "Gehweg - Radfahrer frei" geplant.
Die Ausbildung des Knotenpunktes wird mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt. Das Straßenbauamt hat keine Bedenken im Beteiligungsverfahrens vorgetragen.

Die Erschließung ist als verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche geplant (sh. Straßenquerschnitte Planstraße A, Variante 1 und 2). Die Straße ist in einer Breite von 4,75m für alle Verkehrsteilnehmer geplant. Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche begründet sich wie folgt:

- Die Straße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion; keine Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen.
- Es ist mit geringer Verkehrsstärke zu rechnen.
- nur Anliegerverkehr; kein Öffentlicher Personennahverkehr
- Die Aufenthaltsqualität steht als besonderer Nutzungsanspruch im Focus.
- Hauptbegegnungsfall Kfz: Pkw/ Pkw.

Die einzelnen Grundstücke des zentralen Bereiches des Plangebietes sollen über die zuvor aufgeführte Anliegerstraße zu erreichen sein.
Straßenbegleitend soll die Einrichtung von wenigen Parkplätzen längs zur Fahrbahn ermöglicht werden. An den Stellen, wo Parkplätze eingerichtet werden, soll die Fahrbahn auf 3,55m eingeengt werden. Die Parkplätze sind hier einzeln angedacht, nicht mehrere hintereinander. Es verbleibt somit genügend Bewegungsspielraum unter Berücksichtigung des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Eine technische Planung untersetzt den Bebauungsplan. In der in Aufstellung befindlichen Ausführungsplanung sind keine festen Parkplätze mehr vorgesehen, aber Parken soll möglich sein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die festgesetzte Straßenbreite genügend Spielraum für die erforderliche Breite lässt. Die detaillierte Abstimmung der technischen Planung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Unter Berücksichtigung eines Breitenzuschlags von 0,75m neben dem Parkplatz sowie eines Sicherheitsstreifens von 0,75m längs der Fahrbahn ergibt sich eine Gesamtbreite von 7,05m.
Die Wendeanlage am Ende der Planstraße A wird als Wendekreis für 3achsige Müllfahrzeuge mit einem Durchmesser von 22m zuzüglich 1m Freihaltezone ausgebildet, ebenso am Ende der Straße "Im Thurow". Es bestanden Überlegungen, jeweils eine Anlage gemäß Bild 59 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 mit 12m Durchmesser auszubilden.

Hier hat sich jedoch in der Praxis erwiesen, dass diese Anlagen nicht ausreichend für eine Befahrbarkeit mit einem 3achsigen Müllfahrzeug sind. Somit zieht die Gemeinde die Wendekreise mit 22m zuzüglich 1m Freihaltezone auf Grund der Unfallverhütungsvorschriften für die Müllbeseitigung heran, um eine Fläche festzulegen, die den Anforderungen genügt.

Die Baugrundstücke "Im Thurow" sind über die Straße "Im Thurow" direkt verkehrlich angebunden. Es wird auf die Darstellung des Straßenquerschnitts auf der Planzeichnung verwiesen. „Im Thurow" werden Flächen einseitig zum Parken genutzt. Im Begegnungsverkehr ist somit Vorsicht und gegenseitige Rücksichtnahme durch den ruhenden Verkehr vorgegeben.
Die Wendeanlage am Ende der Straße "Im Thurow" wird als Wendekreis mit 22m Durchmesser zuzüglich 1m Freihaltezone festgelegt (sh. vorhergehende Ausführungen). Im Zusammenhang mit der Festlegung der Anforderungen für Wendeanlagen hat sich die Stadt Klütz mit dem derzeitigen Entsorgungsunternehmer, GER, in Verbindung gesetzt. Mit dem Entsorgungsunternehmen wurden Fahrversuche unter Berücksichtigung der Wendeanlage gemäß Bild 59 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 mit 12m Durchmesser durchgeführt. Diese Wendeanlagen für 3achsige Müllfahrzeuge mit einer maximalen Länge von 10 m genügen jedoch den Anforderungen nicht. Es wären wohl Zwischenvarianten möglich, zwischen der minimalen Wendeanlage nach Bild 59 und dem Wendekreis von 22m Durchmesser zuzüglich der Freihaltezonen. Da diese Wendeanlagen jedoch nicht durch die Richtlinien gedeckt sind und auch die Anforderungen an die verkehrliche Situation „Im Thurow" eine ausreichend bemessene Wendeanlage benötigen, wird der Wendekreis von 22m festgelegt. Die konkrete Ausgestaltung der Wendeanlage „Im Thurow" obliegt der späteren Feinplanung. Mit dem Entwurf war die Wendeanlage in einer quadratischen Verkehrsfläche integriert. Auf Grund der veränderten Situation durch Waldflächen beidseitig des Klützer Baches wird die Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage auf die notwendige Fläche in runder Form beschränkt (mit dem geänderten Entwurf).
Mit der getroffenen Festsetzung sind ordnungsgemäße Wendemanöver auszuführen.

Für die spätere Beschilderung teilte die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit, dass die Kennzeichnung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit Verkehrszeichen 325 erfolgt, wenn die Umgestaltung der Straße als Mischgebietsfläche ohne bauliche Trennung (Hochbord) von Gehwegen erfolgt.
Weiterhin teilt die untere Straßenverkehrsbehörde mit, dass die Neuanbindung der Planstraße an die Boltenhagener Straße unter Berücksichtigung der Sichtfreihaltung am Einmündungsbereich sicherzustellen ist. Hierzu wurden die Sichtfelder ermittelt und in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Festsetzung eines Baumes im Einmündungsbereich wird mit dem Entwurf verzichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtsverbindliche Festlegung zur Aufstellung von Verkehrszeichen bzw. Verkehrsleiteinrichtungen im Zuge des pflichtigen Antragsverfahrens nach § 45 Abs. 3 Straßenverkehrsordnung erfolgt. Die Antragstellung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des

Landkreises Nordwestmecklenburg obliegt der örtlichen Behörde bzw. dem Vorhabenträger.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder u. dgl. außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und der Wendeanlagen anzuordnen sind, so dass diese keine zusätzliche Gefahr schaffen.

Ruhender Verkehr
Garagen /Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Darüber hinaus ist es geplant einige Parkplätze entlang der Planstraße A zu ermöglichen, um hier bei besonderem Bedarf für die Anwohner(z.B. für Gäste) entsprechende Flächen vorzuhalten (siehe Abschnitt "Interne Erschließung" dieser Begründung). Am Ende der Straße „Im Thurow" werden straßenbegleitend in Senkrechtaufstellung Flächen für Parkplätze festgesetzt. Es ist vorgesehen, diese Parkplätze in Senkrechtaufstellung wassergebunden oder als Schotterrasen herzustellen, so dass ein begrünter Übergang von der befestigten Verkehrsfläche zum Klützer Bach hin verbleibt. Es wird konzeptionell durch die Stadt Klütz als vorteilhaft angesehen, am Ende der Wendeanlage an der Zufahrt für die Abwasserpumpstation zusätzlich Parkplätze festzulegen, die den Anforderungen des Gebietes und den Anforderungen zur Bewirtschaftung der Abwasserpumpstation dienen können. Eine landschaftsnahe Ausbildung ist vorgesehen. Dies ist im Zuge der späteren Feinplanung zu überprüfen. Im Zusammenhang mit der Herstellung der Verkehrsanlagen im Bereich der Planstraße B ist ein Rückbau bisher befestigter Flächen an der Abwasserpumpstation vorgesehen und planerisch vorbereitet.

6.3 Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, ob die öffentliche Ver- und Entsorgung hinreichend gewährleistet ist bzw. welche entsprechenden Maßnahmen erforderlich sind.

Trinkwasserversorgung/ Schmutz- und Niederschlagswasserableitung
Die Wasserversorgung des Gebietes mit Trinkwasser gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Hierzu ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen erforderlich, dass von den vorhandenen Anlagen die erforderlichen Versorgungsleitungen und Trinkwasserhausanschlüsse verlegt werden.
Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.
Der Zweckverband Grevesmühlen hat in seiner Stellungnahme vom 21. Februar 2012 mitgeteilt, dass eine Hauptversorgungsleitung (Trinkwasser) AZ 200 über die Flurstücke des nördlichen Plangebietes verläuft, welche durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist. Da eine Überbauung des Leitungsbestandes nicht zulässig ist, soll unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes die Umverlegung der Leitung vorgenommen werden.
Trinkwasserhauptleitungen sind innerhalb der Boltenhagener Straße und Im Thurow zu finden.

Die Entsorgung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) ist durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet. Von den vorhandenen Anlagen sind die erforderlichen Entsorgungsleitungen/ Grundstücksanschlüsse zu verlegen.
Im Bestand sind derzeit im Trennsystem Schmutzwasserleitungen und Leitungen für die Ableitung des Niederschlagswassers in der Boltenhagener Straße, der Straße Im Thurow sowie im Bereich des Geh- und Radweges vorhanden.
Das Niederschlagswasser kann auf Grund des anstehenden Bodens nur bedingt abgeleitet werden.
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bereits die technische Planung der Erschließungsanlagen vorangetrieben.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Mit der Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes (Regenwasserleitung) des Zweckverbandes Grevesmühlen soll die komplette Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers des Plangebietes erfolgen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Regenwasserleitung. Das Niederschlagswasser wird über diese Leitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken und dann in den Klützer Bach abgeleitet.
Der geplante Teich im Plangebiet wird in die Niederschlagsentwässerung eingebunden. Es handelt sich bei dem Teich jedoch nicht um eine wasserwirtschaftliche Anlage des Zweckverbandes, so dass der Zweckverband von allen Rechten und Pflichten (Verkehrssicherungspflicht, Pflege, Instandsetzung, etc.) freizuhalten ist. Dies wird in der Erschließungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband und dem Erschließer vertraglich geregelt.
Der Wasser- und Bodenverband weist darauf hin, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Klützer Bach mit dem Verband abzustimmen ist. Eine Abstimmung ist gemäß seiner Stellungnahme vom 17. Februar 2012 nicht notwendig, wenn die Entwässerung über ein vorhandenes Regenrückhaltebecken erfolgt und die Einleitmenge aus dem Becken unverändert bleibt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden. Dem Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt (Stellungnahme v. 17. Februar 2012).

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Erschließungsträger notwendig.

Brandschutz/ Löschwasser
Die Feuerwehr erreicht den zentralen Bereich des Plangebietes und die hier vorhandenen notwendigen Aufstellflächen über die "Boltenhagener Straße" und die Anliegerstraße. Die Baugrundstücke am "Im Thurow" sind über die Straße "Im Thurow" zu erreichen.
Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.
In der näheren Umgebung des Plangebietes wurden vom Zweckverband Grevesmühlen 3 Hydranten angegeben:
- ein Hydrant in der Straße "Im Thurow" auf Höhe der Nr. 9/10 (UFH DN 200, Leistung 130 m^3/h),

- ein Hydrant im Lindenring (Nr. 34) (UFH DN 200, Leistung 121 m³/h,
- ein Hydrant in der Boltenhagener Straße auf Höhe der Nr. 17 (UFH DN 150, Leistung 95 m³/h).

Der nach Prüfung durch die Stadt erforderliche Grundschutz ist durch Hydranten sicherzustellen.
Der Zweckverband Grevesmühlen teilt in seiner Stellungnahme vom 21. Februar 2012, ebenso vom 22. August 2012, mit, dass der Zweckverband Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann. Soll die Löschwasserentnahme über Hydranten der zentralen Wasserversorgung gesichert werden, sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung mit dem Zweckverband abzustimmen, so dass ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht.

Energie
Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.
Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind entsprechende Regelungen zwischen der E.ON edis AG und dem Erschließungsträger notwendig.
Im Zuge der vorhabenkonkreten Planung ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind; Pflanzmaßnahmen sind abzustimmen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln (Kabel) nach den geltenden Vorschriften einzuhalten sind. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt werden noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gasversorgungsanlagen befinden sich in der Boltenhagener Straße und in der Straße Im Thurow, hier jedoch nur bis auf Höhe des Jugendclubs. Für eine Versorgung der Grundstücke des Plangebietes ist eine Erweiterung des Anlagennetzes möglich. Die E.ON Hanse AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes bei Wirtschaftlichkeit möglich ist.
Bei Anschluss sind entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig zu vereinbaren.

Telekommunikation
Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom wird während des Planverfahrens bezüglich der geplanten Nutzungen geprüft.

Müll
Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand zur Abholung bereit zu stellen.
Die Anforderungen für dreiachsige Müllfahrzeuge werden bei der Ausbildung der Verkehrsflächen berücksichtigt (sh. Abschnitte 6.2/ 7.10 dieser Begründung).

6.4 Immissionsschutz

Schall

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Die Gemeinde setzt sich mit den Belangen des Schallschutzes während der Aufstellung des Bebauungsplanes auseinander.

In diesem Zusammenhang wurden untersucht und bewertet:

- Auswirkungen des Verkehrslärms auf der "Boltenhagener Straße" auf die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes.

Es wird die gutachterliche Stellungnahme in der Anlage dieser Begründung verwiesen.

In den von der Boltenhagener Straße zurückliegenden Teilgebieten WA, SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 - Nordwest werden die für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Im unmittelbar an der Boltenhagener Straße gelegenen Teilgebiet SO 4-Südost werden die vorgenannten Orientierungswerte an der Baugrenze um bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts und somit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 1 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts überschritten. Nach Nordwesten hin nehmen die Lärmbelastungen abstandsbedingt ab. Durch Gebäudeeigenabschirmungen ist mit zusätzlichen Pegelreduzierungen zu rechen. Bereichsweise ist von der Einhaltung der Orientierungswerte auszugehen.

Zum Ausgleich der partiellen Überschreitungen der Orientierungswerte im SO 4 - Südost werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (Festsetzung des Lärmpegelbereiches III für einen Teil des Baufeldes innerhalb der Baugrenzen sowie Ausschluss von Außenwohnbereichen bis zu einem Abstand von 25 m zur südöstlichen (parallel zur Boltenhagener Straße verlaufenden Plangebietsgrenze). Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen begründet sich wie folgt:

- Eine Bebauung des Grundstückes an der Boltenhagener Straße soll erfolgen. Es handelt sich hier um die Fortführung der Bebauung auf der nordwestlichen Seite der Boltenhagener Straße bis hin zum bereits vorhandenen Geh- und Radweg, welcher von der Boltenhagener Straße in nordwestliche Richung abzweigt. Die bereits vorhandene Bebauung an der Boltenhagener Straße (nordwestliche Seite) wurde in einem Abstand von ca. 10 bis 13 m von der Grundstücksgrenze (Boltenhagener Straße) errichtet. Die Baugrenze auf dem Grundstück an der Boltenhagener Straße im Plangebiet (zwischen Grundstück Nr. 13 und Geh- und Radweg) wurde so festgesetzt, dass die städtebauliche Struktur bis zum vorhandenen Geh- und Radweg eingehalten bzw. weitergeführt wird.
- Somit ist es möglich - wie auf den Nachbargrundstücken auch - die Grundstücksfreiflächen nordwestlich des Gebäudes zu

Außenwohnzwecken entsprechend zu nutzen (z. B. Sitzplatz, Terrasse). Daher wird aus städtebaulichen Gründen eine Freihaltung der betroffenen Fläche von Bebauung an der Boltenhagener Straße nicht in Betracht gezogen.

- Ebenso lässt sich auf Grund der örtlichen Situation das Baugrundstück im Teilgebiet SO 4 - Südost nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine Wand oder einen Erdwall, schützen. Es stehen keine Grundstücksflächen zur Verfügung, um eine durchgängige Lärmschutzanlage mit ausreichendem Überstand über die Plangebietsgrenzen hinaus realisieren. Weiterhin stehen die geplante Zufahrt zum Plangebiet und der vorhandene Geh- und Radweg dem entgegen, ebenso die Belange der Gestaltung des Ortsbildes.

- Aus vorgenannten Gründen werden somit passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Geruch
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmission zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen.
Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird für den Bereich an "Im Thurow" ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Auf Grund der beabsichtigten Gebietsstruktur und der Lage im städtischen Gefüge sollen in dem allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und sind somit unzulässig.

Sonstige Sondergebiete für Dauerwohnen und Ferienwohnen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend der geplanten Nutzungen Wohnen und Ferienwohnen werden für den größten Bereich des Plangebietes sonstige Sondergebiete für Dauerwohnen und Ferienwohnen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen.

Dabei werden hier die sonstigen Sondergebiete Nr. 1 bis 4 unterschieden.

Während des Planverfahrens wurde die Zweckbestimmung (im Vorentwurf noch: Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung) eindeutig formuliert, so dass die Art der Nutzung eindeutig abgeleitet werden kann (mit dem Entwurf: Dauerwohnen und Ferienwohnen).

In allen sonstigen Sondergebieten werden die zulässigen Nutzungen mittels textlicher Festsetzung benannt.
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete Nr. 1 bis 3, welche sich im zentralen Bereich befinden, ist das Verhältnis von Dauerwohnen zu Ferienwohnen mit 1 Wohneinheit Dauerwohnen und 1 Wohneinheit Ferienwohnen je Wohngebäude festgesetzt. Somit sind hier nur Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung, nicht aber Wohngebäude mit nur dauerwohnlicher Nutzung oder mit nur zum Ferienwohnen zulässig.
Damit der Gebietscharakter nicht unterwandert wird und das Dauerwohnen entsprechendes Gewicht besitzt, wird festgesetzt, dass der Flächenanteil des Dauerwohnens mindestens 60% der Gesamtnutzung je Baugrundstück betragen soll. Um den Flächenanteil zu definieren wird hier als Bezug die Wohnfläche gewählt (mit dem geänderten Entwurf festgesetzt).

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets 4, welches sich von der Boltenhagener Straße bis in das Plangebiet hineinzieht, wird das Flächenverhältnis von Dauerwohnen zu Ferienwohnen wird mit ca. 50% zu 50% bestimmt. Um den Flächenanteil zu definieren wird hier als Bezug die Wohnfläche gewählt (mit dem geänderten Entwurf festgesetzt). Ebenfalls wird mit dem geänderten Entwurf klargestellt, dass das Flächeverhältnis in Bezug auf das komplette SO Dauerwohnen und Ferienwohnen 4 anzuwenden ist. Eine Zuordnung des vorgesehenen Flächenverhältnisses von 50:50 Dauerwohnen zu Ferienwohnen auf einzelnen Grundstücken ist nicht vorgesehen. Somit kann durchaus ein Gebäude entstehen, in dem nur Dauerwohnen und ein Gebäude entstehen, in dem nur Ferienwohnen zulässig ist. Darüber hinaus sind auch Gebäude zulässig, in denen die Nutzungen gemischt wären.
Es sind somit folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
- Gebäude mit Ferienwohnnutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung.

Das Dauerwohnen umfasst Wohnungen, die den Bewohnern dauerhaft als Wohnsitz dienen. Das dauerhafte Wohnen ist gekennzeichnet von einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit, der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungsbereichs.
Die Ferienwohnnutzung ist für einen Erholungsaufenthalt, der überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dient, vorzusehen.
Die Nutzungen sind mit der weiterführenden Planung konkret festzulegen. Dabei ist auf die Einhaltung der Festsetzungen, insbesondere des vorgegebenen Flächenverhältnisses innerhalb des Baugebiets zu achten.
Hinsichtlich der Kontrolle des Flächenverhältnisses wird davon ausgegangen, dass dies dem Bauherren und dem betreuenden Architekten sowie der zuständigen Genehmigungsbehörde obliegt.

Nebengebäude bzw. –anlagen, die für die zulässige Nutzung notwendig sind, sind zulässig, da diese der Hauptnutzung untergeordnet sind.

In den sonstigen Sondergebieten 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig:

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes: diese dienen ebenfalls einem dauerhaft wechselnden Personenkreis der Erholung und sollen somit hier ermöglicht werden. Planungsrechtlich unterscheidet sich ein kleiner Beherbergungsbetrieb vom Ferienwohnen. Die Festsetzung wird als ausnahmsweise festgelegt, da hier nicht der Regelfall sondern der mögliche Einzelfall berücksichtigt werden soll. Die Betriebsanforderungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine Überprüfung des Bauantrages hat unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 15 Baunutzungsverordnung zu erfolgen.
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe: Gewerbebetriebe, die das Wohnen bzw. Ferienwohnen nicht stören, sollen in Anbetracht der Lage an der "Boltenhagener Straße" und der Nutzungsstruktur der Umgebung planungsrechtlich möglich sein,
- Gebäude und Räume für Freie Berufe (nach § 13 BauNVO): diese sollen in Anbetracht der Lage an der "Boltenhagener Straße" und der Nutzungsstruktur der Umgebung planungsrechtlich möglich sein.
- Da das Wohnen und Ferienwohnen den Gebietscharakter prägen sollen, sollen die hier aufgeführten Nutzungen nicht generell verwehrt werden und werden daher als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete im Plangebiet durch die Festsetzung

- der maximalen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),
- die Anzahl der Vollgeschosse,
- die zulässige Dachneigung

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone bzw. durch textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes sowie der Umgebung.
Da sich der Bereich am Thurow städtebaulich anders darstellt als der zentrale und südöstliche Teil des Plangebiets, werden somit für das allgemeine Wohngebiet WA unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen als für die sonstigen Sondergebiete für Dauerwohnen und Ferienwohnen.

Die Grundstücke am "Im Thurow" sind kleiner und enger bebaut als die weiteren Grundstücke. Darüber hinaus soll gemäß dem städtebaulichen Konzept auf den weiteren Flächen eine lockere Bebauung erfolgen. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet am "Im Thurow" eine maximale Grundflächenzahl von maximal 0,25 festgesetzt. Für die Sonstigen Sondergebiete Dauerwohnen und Ferienwohnen wird für die Umsetzung des Konzeptes eine Grundflächenzahl von maximal 0,20 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Abweichende Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Die Gebäude am "Im Thurow" sind von der Gebäudetypologie den dort vorhandenen anzupassen. Für die Gebäude im weiteren Plangebiet erfolgt eine Orientierung an einer villenartigen Bebauung. Daher erfolgen die unterschiedlichen Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet sowie die sonstigen Sondergebiete 1 bis 4.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes sowie der Umgebung. Hier wird der Bereich "Im Thurow" vom weiteren Plangebiet unterschieden. Es wird hier (WA) mit maximal 4,00m eine geringere Traufhöhe als in den sonstigen Sondergebieten Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 4 mit maximal 6,50 m festgesetzt.
Als maximale Firsthöhe wird im WA ("Im Thurow") wird eine maximale Firsthöhe von 8,50m festgesetzt, was ebenfalls geringer ist als in den sonstigen Sondergebieten Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 4.
Die Trauf- und Firsthöhen werden unter Berücksichtigung der Geschossigkeit mit entsprechenden Höhen festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei bzw. drei beschränkt, wobei das oberste Geschoss nur ein Vollgeschoss sein darf, wenn es ein Dachgeschoss ist. Somit wird eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses mit der Hauptnutzung ermöglicht.

Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung funktionaler und siedlungsstruktureller Aspekte und werden den Anforderungen an das örtlich geprägte Orts- und Landschaftsbild gerecht.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Die geplante Bebauung in den festgesetzten Baugebieten soll gemäß des städtebaulichen Konzeptes - was eine lockere Bebauung beabsichtigt - in einer offenen Bauweise realisiert werden. In Kombination mit weiteren Festsetzungen, wie der maximalen Grundflächenzahl, der Mindestgröße für die Baugrundstücke, der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und die räumliche Begrenzung durch die Lage der Baugrenzen, wird das planerische Ziel erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen eingegrenzt. Die Baufensterausweisung lässt hinreichend Flexibilität beim Grundstückszuschnitt sowie bei der Platzierung der Bebauung auf dem Grundstück zu.
Da die Baufensterausweisung genügend Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude auf den Grundstücken zulässt, werden keine Möglichkeiten für die Überschreitung der Baugrenzen formuliert und eröffnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

Während des Planverfahrens folgt die Stadt Klütz der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg und definiert die Lage der Baugrenzen durch Angabe von Abstandsmaßen in der Planzeichnung.
Abstände, welche über das bauordnungsrechtlich einzuhaltende Mindestmaß hinausgehen, begründen sich zum Einen in der Einhaltung eines für die lockere Bebauung zu gewährleistenden Freiraumes zum öffentlichen Verkehrsraum (5m) sowie in der Wahrung eines hinreichenden Abstandes gegenüber den rückwärtigen Flächen (5m/ 10m).

Es wird darauf verwiesen, dass die Baugrenze auch den baulichen Bestand des ehemaligen Trafohauses umgrenzt, damit dieser mit einer Hauptnutzung umgenutzt werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung bestimmt. Die getroffene Festsetzung hat die Ausrichtung der Längsachsen der zu errichtenden Gebäude zum Inhalt. Die Festsetzung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung "Im Thurow" getroffen und dient der Gestaltung des Ortsbildes.

7.4 Größe der Baugrundstücke

Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechende lockere villenartige Bebauung zu erzielen, wird im Plangebiet im Bereich der sonstigen Sondergebiete für Dauerwohnen und Ferienwohnen 1, 2 und 4 eine Mindestgröße von 1.200 m² für die Baugrundstücke festgelegt; für das sonstige Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen 3 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.100 m² nicht unterschreiten.
Hierunter ist die Baugebietsfläche zu verstehen; es erfolgt keine Anrechnung der festgesetzten privaten Grünflächen.
Da der Bereich am Thurow die vorhandene Gebietsstruktur der Umgebung aufgreifen soll, wird hier keine Vorgabe für die Grundstücksgröße festgesetzt.

7.5 Garagen und Stellplätze

Dem städtebaulichen Konzept sind in den Baugebieten sowohl Stellplätze als auch Garagen zur Deckung des eigenen Bedarfes auf Grund der zulässigen Nutzung zulässig. Die Errichtung von Carports ist mit eingeschlossen.
Es werden hier keine Einschränkungen formuliert, so dass die Festlegungen der BauNVO gelten.

Ebenfalls werden keine gesonderten Flächen zum Abstellen der Kfz im Plangebiet festgesetzt, so dass diese auf den eigenen Grundstücken zu realisieren sind.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Nahe der "Boltenhagener Straße" soll nutzungs- und lagebedingt eine größere Anzahl von Wohnungen je Gebäude zulässig sein. Es sind dem

folgend im festgesetzten sonstigen Sondergebiet Dauerwohnen und Fremdenverkehr 4 maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
Um Klarheit zu schaffen, wird festgesetzt, dass Wohnungen, die dem Dauerwohnen und dem Ferienwohnen dienen, inbegriffen sind.
Um eine Unterwanderung der Planungsziele dahingehend zu unterbinden, dass ggf. mehr als ein Wohngebäude mit in der Folge mehreren Wohnungen auf dem Grundstück errichtet werden können, ist je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m² nachzuweisen.

Um die lockere Bebauung im weiteren Plangebiet zu sichern, sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Es sind sowohl Wohnungen, die dem Dauerwohnen als auch dem Ferienwohnungen dienen, inbegriffen.
Um eine Unterwanderung der Planungsziele dahingehend zu unterbinden, dass ggf. mehr als ein Wohngebäude mit in der Folge mehreren Wohnungen auf dem Grundstück errichtet werden können, ist je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 550 m² bzw. mindestens 700m² nachzuweisen.

7.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden sowohl Bezugspunkt als auch obere Höhenpunkte (Traufhöhe/ Firsthöhe) definiert und festgesetzt, um einen rechtssicheren Bezug zu gewährleisten.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude gilt die auf der Planzeichnung - Teil A - festgesetzte Bezugshöhe für den unmittelbaren Bereich. Bei zwei zugehörigen Bezugshöhen ist zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren. Mit dieser Festsetzung wird dem vorhandenen Geländeniveau, welches in Richtung des Klützer Baches stark abfällt, Rechnung getragen.

Die konstruktive Sockelhöhe darf in allen festgesetzten Baugebieten maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Um ein "Eingraben" des Gebäudes in das Gelände entgegen zu wirken, wird festgesetzt, dass der Erdgeschossfussboden nicht unter dem Bezugspunkt liegen darf.

Weiterhin werden die oberen Bezugspunkte definiert. Festgesetzt wurden die Trauf- und Firsthöhe unter "2. Maß der baulichen Nutzung". Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Stadt Klütz macht davon Gebrauch, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen, um positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes einzuwirken.

Die Stadt Klütz nimmt konkrete gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan auf, um auch gestalterisch Vorgaben unter Berücksichtigung der örtlichen Situation zu treffen. Auf Grund der geplanten Nutzung sowie der Lage am Ortsrand sollen für die festgesetzten Baugebiete grundsätzliche gestalterische Vorgaben getroffen werden, um eine Einordnung des Plangebietes in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten und zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes beizutragen.
Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer
- Fassaden und Öffnungen
- Fenster
- Garagen, Grundstückszufahrten und –zugänge
- Zusätzliche Bauteile
- Werbeanlagen
- Einfriedungen
- sonstige Festsetzungen
- Bußgeldvorschrift.

Die einzelnen Festlegungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz.

Dächer
In den sonstigen Sondergebieten für Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 4 sind für die Hauptbaukörper nur folgende Dachformen zulässig:

- Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Pultdach.

Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddächer sind symmetrisch auszuführen.
Die Dachneigung wird mit 15° bis 50° festgelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptbaukörper nur folgende Dachformen zulässig:

- Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach.

Die Dachneigung wird hier mit 40° bis 50° eingegrenzt.
Der Bereich "Im Thurow" wird stärker an die dort vorhandene Bebauung angepasst als der übrige Bereich des Plangebiets.

Der regionaltypischen Bauweise entsprechend finden regionaltypische Dachdeckungen Zulässigkeit, wie Ziegel/ Pfannen und Reet, ebenso aber auch "moderne" Materialien, wie Metalleindeckung für flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig.
Dacheindeckungen aus glänzenden und reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig.
Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 30cm sowie am Ortgang max. 40 cm betragen. Ausnahmsweise darf der Dachüberstand für reetgedeckte Dächer diese Maße überschreiten.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu sichern, sollen Anbauten, welche von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, ein in der Längsrichtung des Gebäudes angeordnetes Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 20° haben. Sie sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen - wie die Hauptgebäude, Reet, Metalleindeckung oder Bitumendachbahnen zu decken. Bei Eingeschossigkeit sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Um das Ortsbild positiv zu beeinflussen werden darüber hinaus Festlegungen zur Anordnung und Ausbildung von Dachgauben, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten gemacht. Hier findet die regionaltypische Bauweise Berücksichtigung.

Fassaden und Öffnungen
Gemäß der regionaltypischen Bauweise sind die Fassaden
- als gelb-rotes Ziegelmauerwerk/ Fachwerkmauerwerk mit heller Fuge in einem Anteil von mindestens 2/3 der Fassade,
- als geputzte Wandflächen bis zu einem Anteil von maximal 1/3 der Fassade,
- als Holzflächen bis zu einem Anteil von maximal 1/3 der Fassade

zulässig.
Untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Baustoffen, wie z.B. Metall, Naturstein zulässig, um Akzentuierungen setzen zu können.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff oder Blech, da diese nicht der regionaltypischen Bauweise entsprechen.

Um ein harmonisches Gestaltungsbild zu sichern, sollen die Fassaden von untergeordneten Anbauten, Wintergärten sowie von Garagen sind neben dem gelb-roten Ziegelmauerwerk auch in Holz, geputztem Mauerwerk als traditionelle Bauweise oder als dunkle Metallkonstruktionen - zeitgenössisch - zulässig.

Zur Gliederung der Fassaden der Gebäude sollen Sockel von Gebäuden, deren Erdgeschossfußboden im Mittel mehr als 30cm über dem straßenseitig angrenzenden Gebäude liegt, durch Farb- oder Materialwechsel erkennbar sein und gegenüber der Fassadenebene zurück- oder vorspringen.

Um die Länge der Gebäude im Einklang mit der geplanten Nutzung zu beschränken und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern, wird eine maximale Fassadenlänge eines Gebäudes von 22m festgesetzt.

Weiterhin werden auf Grund der regionaltypischen Bauweise Festlegungen zu den Öffnungen in Fassaden getroffen.

Zur harmonischen Gestaltung und unter Berücksichtigung des Ortsbildes werden für geputzte Fassadenflächen und gestrichene Bauteile Farbtöne festgelegt.

Fenster
Zur harmonischen Gestaltung und unter Berücksichtigung des Ortsbildes werden die zulässigen Farben für die Fenster festgesetzt.

Garagen, Grundstückszufahrten und –zugänge
Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes und zur Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches eine lockere Bebauung vorsieht,

werden Festlegungen zur Anordnung und dem Erscheinungsbild von Garagen getroffen.

Zusätzliche Bauteile
Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird die Festsetzung getroffen, dass Rollladenkästen in der Fassade nicht sichtbar sein dürfen. Da es sich um Neubauten handelt, sind die Rollladenkästen in die Fassade integrierbar.

Werbeanlagen
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig; somit ist Fremdwerbung nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig.
Weiterhin werden Festlegungen getroffen, damit Werbeanlagen die Fassadengestaltung nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken oder als Zäune mit Sockel und Pfeilern aus Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Beton und Feldern mit Lattung sowie aus Natursteinfeldern zulässig. Maschendrahtzäune sind nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zu den benachbarten Baugrundstücken zulässig, d. h. als Abgrenzung zur Straße hin sind diese nicht zulässig.
Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m, als Hecken maximal 1,50m, nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Die Art und Ausführung der Einfriedungen orientiert sich an der ortstypischen Bauweise.

Sonstige Festsetzungen
Innerhalb Geltungsbereiches sind die Standplätze der Abfallbehälter gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.
Diese Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

Bußgeldvorschrift
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen im Text Teil B unter II. verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
Diese Festsetzung dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

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

Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind als parkartige Grünanlage zu entwickeln. Elemente zur Gartengestaltung, wie Pavillons, und Wege zulässig; ebenso zulässig ist auch die Anlage von Gewässern. Für Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.3 zu verwenden. Die Pflanzung von Zierpflanzen ist jedoch zulässig.

Begründung: Die Festsetzung dient der Erhaltung des vorhandenen Großgrüns innerhalb des Plangebiets und der Entwicklung des Plangebiets unter dem Aspekt der lockeren Einbettung der Bebauung ins Grün (sh. auch 1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet). Die Festsetzung regelt die Gestaltung mit den Elementen der Gartengestaltung.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf dem Flurstück 28/34, der Flur 2, in der Gemarkung Klütz sind 3 heimische und standortgerechte Laubbäume, in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" als Kompensationsmaßnahme für die Rodung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes auszuführen. Sofern die Ersatzpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich sind, ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

Auf dem Flurstück 28/49 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz ist 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum, in der Qualität Hochstamm, 3- mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" als Kompensationsmaßnahme für die Rodung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes auf dem Flurstück 28/46 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz auszuführen. Sofern die Ersatzpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich sind, ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

Begründung: Mit der Festsetzung wird die Ersatzpflanzung für die Rodung von zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen planungsrechtlich gesichert.

- **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind vorzugsweise mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu er-

halten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung, Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,
Sträucher – 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Stiel-Eiche (Quercus robur), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Winter-Linde (Tilia cordata) in Arten und Sorten, Rot- Buche (Fagus sylvatica), Bruch-Weide (Salix fragilis), Silber-Weide (Salix alba).

Bäume 2. Ordnung
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crateagus).

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

Sträucher
- Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.), Brombeere (Rubus fruticosus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica).

Begründung: Die Festsetzungen treffen Festlegungen, um vorzugsweise eine Anpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu erreichen.

- **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß Festsetzung III. 3 zu ersetzen.

Begründung: Die Festsetzung dient der Sicherung des Erhalts der festgesetzten Einzelgehölze.

Über die hier getroffenen Aussagen hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7.10 Sonstige Flächennutzungen

Über die beschriebenen Arten der baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende sonstige Nutzungsarten dargestellt:

Verkehrsflächen

- als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (Erschließung des Wohngebietes)
- als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" (bestehende Durchwegung von der "Boltenhagener Straße" zur Straße "Im Thurow")
- als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" (Verbindung zwischen Geh- und Radweg und Erschließungsstraße)
- als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" (fahrbahnbegleitend sollen "Im Thurow" Parkplätze entstehen, um die Parkplatzsituation hier zu verbessern).
- Verkehrsgrün
  (begleitend zum Verlauf des Geh- und Radweges)

Wasserflächen

- Wasserflächen in den Grünflächen
  erfolgt als Festsetzung für geplante Wasserflächen, Integration in das Niederschlagswasserentwässerungskonzept.
  Um eine hinreichende Flexibilität unter Berücksichtigung der anstehenden Höhenlage zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Wasserflächen in ungeteilt in mindestens gleicher Größe innerhalb der Grünfläche "Parkanlage" entstehen dürfen.
  Basierend auf der technischen Planung, die bereits neben der Aufstellung des Bebauungsplanes vorangetrieben wird, wird die Größe und Lage der Wasserfläche während des Planverfahrens geändert. Gründe liegen in der Regenwassermenge sowie in der Berücksichtigung der Topografie des Geländes.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist es erforderlich, für den unmittelbar an der Boltenhagener Straße angrenzenden Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Basis für die Festsetzungen bildet die Verkehrslärmuntersuchung vom 29.05.2012 (sh. Anlage zur Begründung).

"Zum Ausgleich der partiellen Orientierungswertüberschreitungen im Teilgebiet SO4-Südost werden im Sinne der Ausführungen am Ende des Abschnittes 3 folgende passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- Festsetzung des Lärmpegelbereiches III und Ausschluss von Außenwohnbereichen bis zu einem Abstand von 25m zur südöstlichen (parallel zur Boltenhagener Straße verlaufenden) Plangebietsgrenze (davon betroffen ist eine Tiefe von 10m des Baufeldes innerhalb der Baugrenzen im Teilgebiet SO4-Südost).

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Nov. 1989) enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit des "maßgeblichen"

Außenlärmpegels". Dieser ergibt sich bei Verkehrslärmberechnungen aus dem Beurteilungspegel für den Tag, wobei auf die errechneten Werte 3 dB(A) zu addieren sind als Ausgleich für die geringere Schalldämmung der für diffusen Schalleinfall gekennzeichneten Bauteile bei einwirkenden Linienschallquellen. In 25m Abstand zur südöstlichen Plangebietesgrenze beträgt der Beurteilungspegel tags im 1. OG 57 dB(A), so dass hier der nicht festzusetzende Lärmpegelbereich II endet (dessen Anforderung von erf. R'w,res = 30 dB im Wohnungsbau standardmäßig aus Wärmschutzgründen erreicht wird) und der Lärmpegelbereich III beginnt. Der nächsthöhere Lärmpegelbereich IV beginnt oberhalb des Beurteilungspegels tags von 62 dB(A). Das Baufeld des Teilgebietes SO4-Südost ist davon nicht betroffen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

- Festsetzung der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an Südwest-, Südost- und Nordostseiten im Lärmpegelbereich III von erf. R'w, res = 35 dB einschließlich schalldämmender Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern.

Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen."

Das Wohnen umfasst auch die angemessene Nutzung des Außenwohnbereichs. Zum Außenwohnbereich zählen:

- baulich mit dem Wohngebäude verbundene Anlagen, wie z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, sogenannter bebauter Außenwohnbereich,

- sonstige zum Wohnen im Freien geeignete und bestimmte Flächen des Grundstückes, sogenannter unbebauter Außenwohnbereich. Hierzu zählen z.B. auch Grillplätze, Gartenlauben.

- ob Flächen tatsächlich zum "Wohnen im Freien" geeignet und bestimmt sind, ist jeweils im Einzelfall festzustellen,

- ein Außenwohnbereich liegt insbesondere nicht vor bei Vorgärten, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt dienen.

Die Außenwohnbereiche sind ebenso als schutzwürdige dem Wohnen dienende Bereiche zu betrachten und als schutzwürdig zu beurteilen. Die Schutzwürdigkeit in einem Bereich von 25,00m ab Plangeltungsbereichsgrenze ist für die Außenwohnbereiche nicht gewährleistet und somit werden sie in diesem Bereich ausgeschlossen. Auf Grund der Lage und des Zuschnitts des Baugrundstücks bestehen noch ausreichend Möglichkeiten zur Nutzung der nördlichen Grundstücksteils als Außenwohnbereich.

Der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes erf. R'w,res ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

Sonstige Planzeichen
Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen bzw. Darstellungen vorgenommen:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs,
- Überbaubare Flächen durch Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

Darüber hinaus werden Standorte/ Bereiche festgesetzt bzw. dargestellt für:
- Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen,
- Vorhandene/ geplante Gebäude/ Anlagen,
- Vorhandener Zaun,
- Vorhandene Böschungen.

7.11 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Im Plangebiet ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Hier handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig von Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
Die Lage des Bodendenkmals ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Fläche für Wald, Waldabstand
Während des Planverfahrens (nach Beteiligung mit dem Entwurf und nach Abstimmung mit dem Forstamt) wurde festgestellt, dass sich die Waldgrenze südlich des Klützes Baches und damit innerhalb des Plangebietes befindet. Die Waldgrenze wurde vor Ort in einem Termin mit dem zuständigen Forstamt festgelegt. Der Wald grenzt bis auf 3m an das Abwasserpumpwerk und verläuft dann in westlicher Richtung zunehmend näher an den Klützer Bach (bis auf die Ecke des vorhandenen Zaunes am Weg über den Klützer Bach). Die Waldfläche wurde mit dem geänderten Entwurf beachtet und festgesetzt.
Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30m gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V wurde nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.
Das Forstamt Schönberg stimmte der Anordnung einer Zufahrtsstraße und Parkplätzen innerhalb des 30m-Waldabstandes mit Schreiben vom 21. November 2012 zu. Innerhalb der privaten Baugrundstücke im festgesetzten

allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb des 30m-Waldabstandes über die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO vom Forstamt Schönberg im Einzelfall außerhalb der Bauleitplanung zu entscheiden.
Ein diesbezüglicher Hinweis wurde aufgenommen.

7.12 Flächennachwels

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 beträgt etwa 2,3 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ WA	2.386	**14.784**
▪ SO1 W+F	2.066	
▪ SO2 W+F	1.934	
▪ SO3 W+F	5.560	
▪ SO4 W+F	2.838	
Verkehrsflächen		
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	2.851	**4.338**
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (G+R)	388	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (Fußweg)	123	
▪ Verkehrsgrün	849	
▪ Parkplatz (P)	127	
Grünflächen		
▪ Parkanlage, priv.	3.621	**3.816**
▪ Schutzgrün, öff.	195	
Fläche für den Wald		
▪ Waldfläche	456	**456**
Wasserflächen		
▪ Wasserflächen	190	**190**
Flächen für Abwasserbeseitigung		
▪ Abwasserbeseitigung	137	**137**
Gesamtfläche des Plangebietes		**23.721**

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung					
Baugebiet	**Baufläche**	darin enthalten			
		GRZ	damit mögl. GR	Fläche innerhalb der Baugrenzen	max. Überschreitung
WA	2.386 m²	0,25	596 m²	841 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 298 m²
SO1 W+F	2.066 m²	0,20	413 m²	1.266 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 206 m²
SO2 W+F	1.934 m²	0,20	387 m²	768 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 193 m²
SO3 W+F	5.560 m²	0,20	1.112 m²	3.633 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 556 m²
SO4 W+F	2.838 m²	0,20	568 m²	1.299 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 284 m²
Zwischen-summe			3.076 m²	7.807 m²	1.537 m²
Summe	**14.784 m²**		**4.613 m² (GR inkl. Überschreitung)**		

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

8. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 29 soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

9. Hinweise

9.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt.

Im Plangebiet ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Hier handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation

dieses Bodendenkmals sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

9.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

9.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

9.4 Munitionsfunde

Munitonsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

9.5 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

9.6 Artenschutzrechtliche Belange

Zeitfenster zur Baufeldfreimachung
Zum Schutz besonders geschützter Arten ist der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

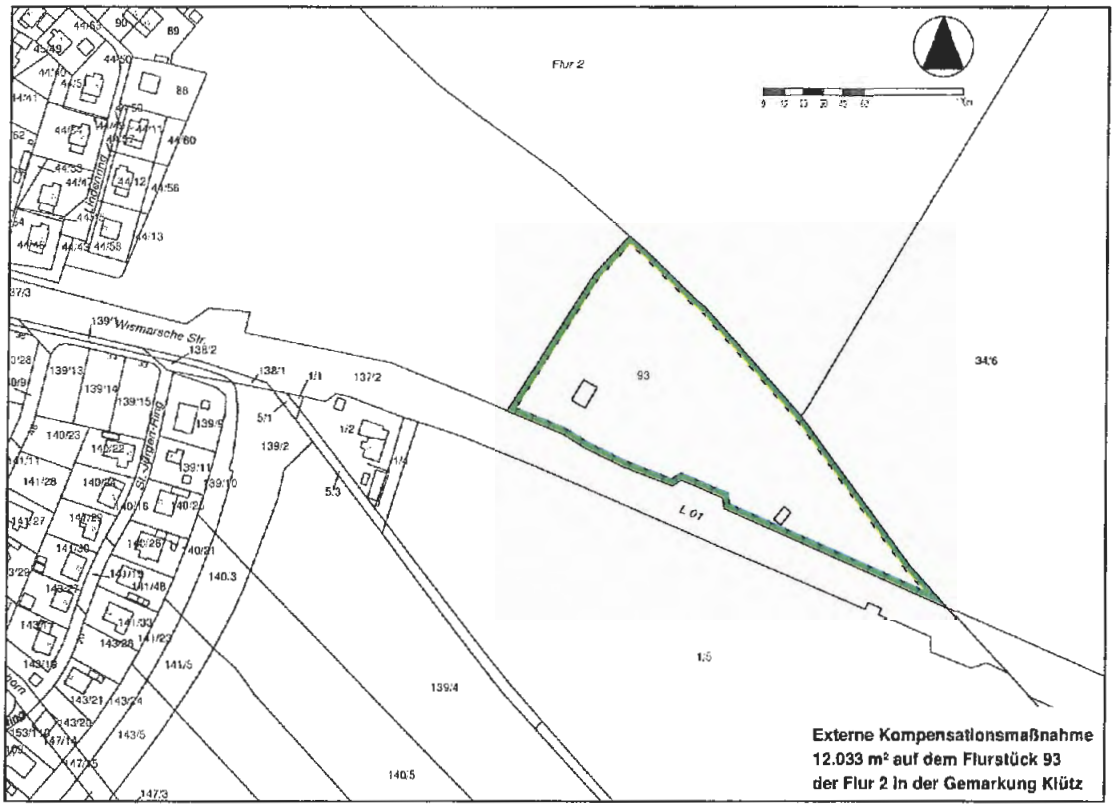
Allgemeiner Artenschutz
Es ist gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz verboten, die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

9.7 Externe Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutz-Ausführungsgesetz des Landes M-V

Auf dem Flurstück 93 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz sind, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Klütz, 12.033 m² als Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln und naturschutzfachlich aufzuwerten. Dafür werden die zur naturschutzfachlichen Aufwertung vorgesehenen Flächen vollständig von anthropogenen Anlagen und Ablagerungen beräumt. Standortfremder sowie nichtheimischer Bewuchs werden ebenfalls entfernt. Die Rodung ist jedoch nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen. Offene Bodenflächen sind durch eine Ansaat von Landschaftsrasen mit einem hohen Kräuteranteil aus gebietseigenen Herkünften anzusäen.

Auf einer Fläche von 6.900 m², die unmittelbar an die Landesstraße angrenzen, wird eine Streuobstwiese entwickelt. Vorhandene Obstgehölze werden durch Neuanpflanzungen von Hochstämmen heimischer und standortgerechter Obstsorten der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) ergänzt. Die Fläche ist einmal jährlich Ende Juni zu mähen. Eine zweite Mahd im September bzw. vor der Obsternte ist zulässig. Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

Auf den übrigen Flächen ist eine Sukzessionsfläche mit Hochstaudenfluren herzustellen. Um eine Entwicklung von Wald zu unterbinden, ist die Fläche im Abstand von 2 Jahren, im Zeitraum Ende Juni/ August zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen.



9.8 Zeitraum für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Haupterschließungsanlagen herzustellen.

9.9 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Grundwasserfassung Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung vom 21.08.2009). Die Schutzgebietsanforderungen der WSGVO Klütz sowie die festgesetzten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
Weiterhin wird auf die Einhaltung der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und

Wasserfaches) verwiesen. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

9.10 Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

9.11 Verteidigungsanlage Elmenhorst

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst der Bundeswehr.

9.12 Abstand baulicher Anlagen zu Wald gemäß § 20 LWaldG M-V

Nördlich des Plangebietes und im nördlichen Teilbereich im Plangebiet befindet sich Wald i.S. des LWaldG M-V. Der Mindestwaldabstand von baulichen Anlagen von 30m ist nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen.
Das Forstamt Schönberg stimmte der Anordnung einer Zufahrtsstraße und Parkplätzen innerhalb des 30m-Waldabstandes mit Schreiben vom 21. November 2012 zu.
Innerhalb der privaten Baugrundstücke im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb des 30m-Waldabstandes über die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO vom Forstamt Schönberg im Einzelfall außerhalb der Bauleitplanung zu entscheiden.

Teil 2 Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 29 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Fläche für das Wohnen und das Ferienwohnen am nördlichen Ortsrand zu schaffen.
Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind in der Begründung Teil 1 unter Punkt 3. "Gründe für die Aufstellung und Planungsziele des Bebauungsplanes" dargestellt.

Um die geplante Nutzung an diesem Standort in der Stadt Klütz zuzulassen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen" zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend dem Stand des Verfahrens zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Klütz.
Detaillierte Planungsziele enthält die Begründung unter dem Gliederungspunkt 3 im Teil 1. Eine Beschreibung der Biotopstrukturen wird unter 4.3 des Umweltberichts vorgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,3 ha. Das Baugebiet weist eine Flächengröße von ca. 1,5 ha. Die Verkehrsflächen nehmen ca. 0,4 ha ein. Die übrigen Flächenanteile entfallen auf Grün- und Wasserflächen (ca. 0,47 ha).

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.
Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Pläne und Programme sind bereits in der Begründung, Teil 1, Abschnitt 4 enthalten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Es sind gemäß § 18 NatSchAG M-V und nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützte Einzelbäume vorhanden. Eine Ausnahmegenehmigung für die Abnahme eines gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes wird beantragt.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III a.

Die Ermittlung des Umfanges und die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese Biotope werden unter Abschnitt 4.4 des

Umweltberichtes dargelegt.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Im Rahmen der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgen Kartierungen der relevanten Tierartengruppen.

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

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,

g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .

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.
Für die Bestandsermittlung und Bewertung werden genutzt:

- Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Klützer Bach"

- örtliche Bestandserfassungen,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum B-Plan Nr. 29 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Klützer Bach" , Bioplan, Dezember 2011
- Daten des LUNG, unter www.umweltkarten.de.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

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

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	Lage am Siedlungsrand von Klütz, **geringe** Bedeutung des Plangebietes als Erholungsraum, **mittlere** Bedeutung der Umgebung als Erholungsraum,	Errichtung von Ferienwohnungen und Wohnhäusern und Gestaltung eines parkähnlichen Umfeldes mit Wasserflächen, Verbesserung der touristischen Möglichkeiten, Beeinträchtigungen des Erholungsraumes der Umgebung durch die zusätzliche Bebauung werden als **unerheblich** eingeschätzt.
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	dörflich geprägter Charakter mit umfangreichen Ruderalgebüschen und Brachflächen, anthropogene Vorbelastungen durch den angrenzenden Siedlungsraum, Baumbestand mit **mittlerer Bedeutung,** **mittlere** Bedeutung für Amphibien, Reptilien und Brutvögel des Siedlungsraumes, detaillierte Aussagen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, insgesamt **mittlere Bedeutung des** floristischen Bestandes und der Biologischen Vielfalt (siehe Bestandsbeschreibung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung),	Überbauung und damit verbundener Lebensraumverlust für Flora und Fauna, unmittelbare Beeinträchtigungen angrenzender Biotope; stärkere Verlärmung, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung eines gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes, Ausnahmegenehmigung wird beantragt, **insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen** im Sinne des Naturschutzrechtes, Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen unter 4.4 des Umweltberichtes, Minderung/ Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen durch: - Festlegung externer Ausgleichsmaßnahmen - Einschränkung der Rodungszeiten und Baufeldfreimachung (Ausnahme: zur Rodung beantragende Pappel: Bei Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind, kann eine Abnahme auch in der Brutzeit vorgenommen werden)
a5-a6) Boden, Wasser	Bodenfunktionsbereich nach www.umweltkarten.mv-regierung.de: grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme; zum Teil staunaß, > 40% hydromorph, anthropogene Beeinflussungen durch Nährstoffeinträge benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung, Böden mit	Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung, keine Versickerung, es erfolgt die Ableitung über die Regenwasserkanalisation über ein Regenrückhaltebecken in den Klützer Bach. Detaillierte Aussagen enthält die Begründung im städtebaulichen Teil unter Abschnitt 6.3;

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
	mittlerer Bedeutung, Grundwasserflurabstand >10 m, damit ist Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt, **mittlere Bedeutung** für Grundwasserneubildung, Lage in der Trinkwasserschutzzone III a.	**erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen** im Sinne des Naturschutzrechtes, Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen unter 4.4 des Umweltberichtes, Gesetzlichen Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone III a sind zu beachten
a7-a8) Luft, Klima	**geringe Bedeutung als** Kaltluftabflussbahn bzw. oder Frischluftentstehungsgebiet,	stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen, Auswirkungen beziehen sich auf den mikroklimatischen Bereich, Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Luftzirkulation nachhaltig gestört werden würde. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Es wird keine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz ausgeschlossen. Verlust/ Verminderung der Frischluftentstehung- **unerhebliche Beeinträchtigungen**
a9) Landschaftsbild	Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland Landschaftszone: Ostseeküstenland Flächen ohne Bedeutung als landschaftlicher Freiraum; Freiraum im Siedlungsbereich der Stadt Klütz Lage: Übergangsbereich zwischen Landschaftsbildraum: Ackerland des Klützer Winkels (geringe bis mittlere Bedeutung) und Klützer Bach (geringe bis mittlere Bedeutung) (www.umweltkarten.mv-regierung.de)	geringfügige zusätzlichen Zerschneidungseffekte der Landschaft, innerörtlicher Freiraum geht jedoch verloren, geplante Bebauung wird aufgrund der vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen in den freien Landschaftsraum eingebunden- **unerhebliche Beeinträchtigungen**
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	nicht betroffen

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
c) umweltbezogene Auswirkung auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	siehe a1)	siehe a1), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt
d) umweltbezogene Auswirkung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Untere Denkmalbehörde teilte mit, dass vom Vorhaben Bodendenkmale betroffen sind.	Eine Genehmigung ist einzuholen. Detaillierte darlegungen enthält die Begründung im städtebaulichen Teil Abschnitt 9.1. Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht betroffen	Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften, siehe auch Begründung Teil 1 Abschnitt 6.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	nicht betroffen
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	**Flächennutzungsplan (FNP):** Gebiet des Vorhabenstandortes gilt zum Teil nicht als aus dem FNP entwickelt. Siehe auch Begründung Teil 1 , Abschnitt 4.3	**Der Flächennutzungsplan wird geändert.**
	Landschaftsplan: nur im Entwurf vorhanden	**Landschaftsplan:** Planungsziele beziehen sich auf den Siedlungs- und siedlungsnahen Raum; großräumige, landschaftliche Veränderungen, die die Erarbeitung eines Landschaftsplanes erforderlich machen würden, sind nicht zu erwarten- **unerhebliche Auswirkungen**

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	nicht betroffen
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	Wechselwirkungen bestehen	Auswirkungen/ Beeinträchtigungen bedingen Betroffenheit der überwiegenden Umweltbelange die im Zusammenhang stehen- **unerhebliche Auswirkungen**

4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wird als gesondertes Dokument der Begründung und damit dem Umweltbericht beigefügt.
Unter Berücksichtigung der Festlegungen zum Artenschutz (siehe auch geplante Maßnahmen im Abschnitt 4.5 des Umweltberichtes) können erhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten vermieden werden.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

4.4 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Planungskonzept
Durch den Bebauungsplan werden maßgeblich ruderal geprägte Brachflächen im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungslage der Stadt Klütz überplant. Zukünftig ist die bauliche Nutzung als Wohnanlage in Verbindung mit Ferienwohnen vorgesehen. Mit der Bebauung unbebauter Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen. Dieser Eingriff wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichermittlung bewertet.

In Zusammenhang mit dieser naturschutzfachlichen Bilanzierung wird auch der Schutzstatus des Gehölzbestandes geprüft. Notwendige Rodungen bzw. Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Gehölze werden dargestellt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Grundlagen für die Bilanzierung
Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.
„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen..."

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.
Gemäß § 18 Abs.1 NatSchAG M-V ist die Rodung und Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Bäume als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher entsprechend unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordöstlich des Zentrums von Klütz.

Nördlich vom Plangebiet befindet sich der Klützer Bach (FBG). Dieser wird durch einen standorttypischen Gehölzsaum (VSX) aus Weiden und Berg-Ahorn sowie teilweise aus Schwarz-Erlen, Gemeinen Eschen und Berg-Ulmen begleitet. Die Krautschicht ist zumeist durch die Große Brennnessel

geprägt. Weiter nördlich ist ein erlendominierter Gehölzbestand vorhanden. Dieser ist durch diverse Pfade und Ablagerungen anthropogen beeinträchtigt. Da es sich nicht um einen Moor- und Sumpfstandort handelt, wird dieser Bereich als Schwarzerlenbestand (WXA) erfasst. Hinsichtlich der Artenzusammensetzung ist jedoch ein fließender Übergang zum Erlen-Eschenwald auf überflutungsfeuchten, eutrophen Standorten (WFÜ).

Die Bereiche westlich und südlich werden von bebauten Siedlungsflächen (OEL) eingenommen. Die Bebauung wird dabei durch die Kirche (OXK) dominiert. Südöstlich verläuft die asphaltierte Boltenhagener Straße (OVL) mit beidseitigen Gehwegen (OVF) und begleitenden Grünstreifen (PER). Der Bereich östlich wird intensiv ackerbaulich (ACL) genutzt. Die Flächen nordöstlich werden durch den Zweckverband Grevesmühlen für Anlagen zur Regenrückhaltung genutzt (OSS).

Das Plangebiet selbst ist überwiegend ruderal geprägt. Ein Großteil der Flächen wird durch Brachflächen städtischer Siedlungsgebiete (OBS) eingenommen. Auf den Brachflächen dominieren bereichsweise Brombeersträucher (Armenische Brombeere), Brennnesselfluren und Landreitgrasbestände. Typisch sind auch Acker-Diestel, Gewöhnlicher Beifuß, Wilde Möhre, Gänse-Fingerkraut, Knäuelgras und Quecke.

Im Süden erfolgt der Übergang zu eine zusammenhängen Gehölzbestand aus Jungwuchs heimischer Bäume und Sträucher (PWX). Der Übergang zu den südlich angrenzenden Siedlungsflächen wird dann durch Zierrasen (PER) und einer teilversiegelten Freifläche (OVU)gebildet. Im östlichen Panbereich verläuft eine gepflasterter Geh- und Radweg von der Boltenhagener Straße bis zur Straße „Im Thurow". Wegebegleitend ist ein gräserdominierter Ruderalstreifen (RHK) ausgebildet, der jedoch zumindest abschnittsweise einer regelmäßigen Pflege unterliegt. Vom weiter östlich liegenden Planbereich ist der Gehweg durch einen Zaun getrennt. Der Gehweg führt auf ein Gebäudes des Zweckverbandes Grevesmühlen (OSS) zu und wird dann in westlicher Richtung als Verlängerung als Verlängerung der Straße „Im Thurow" mit einer befahrbaren Breite (OVU) weitergeführt. In diesem Bereich sind südlich des Weges eine Trittrasenflur (RTT), ein teilversiegelter Wendebereich (OVU) sowie ein Parkplatz (OVU) ausgebildet. Nördlich des Weges ist eine Rasenfläche (PER) sowie daran anschließend der Gewässersaum des Klützer Baches (VSX).
Vom Gehweg führen außerhalb des Geltungsbereiches zwei Pfade (OVD) in Richtung Klützer Bach und queren diesen mittels Brücke bzw. Durchlass.
Unmittelbar südlich vom Gebäude des Zweckverbandes führt weiterhin ein teilversiegelter Weg zu den weiter östlich liegenden Regenwasserrückhaltebecken (OSS).

Bestandsbewertung
Für jeden im Bestand vorhandenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland" entsprechend der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern. Die Bewertung erfolgt in Wertstufen bis zu einer maximalen Wertstufe von 4 und ist in der Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0" sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Bei der Festlegung des konkreten Kompensationserfordernisses wird die jeweils höchste Wertstufe je Biotoptyp herangezogen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der Tabelle 1 ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den einzelnen Werteinstufungen dargestellt.

Tabelle 2 - Biotopwerteinstufung

Biotop-Nr.	Biotop-kürzel	Biotoptyp	Wertstufe		Status	K-Wert
			Regeneration	Rote Liste		
1.10.2	WXA	Schwarzerlenbestand		1		1,5
2.1.4	BLR	Ruderalgebüsch	3	1	§20	4
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	Bewertung gemäß gesetzlicher Baumschutzregelungen nach § 18 NatSchAG M-V und nach § 19 NatSchAG M-V bzw. nach örtlicher Satzung			
2.7.2	BBJ	Jüngere Einzelbaum				
4.3.3	FBG	Geschädigter Bach		1		1
6.6.5	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	1	§20	4,5
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen		2		2
10.2.1	RTT	Ruderale Trittflur		1		1
12.1.2	ACL	Lehm- und Tonacker		1		1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2			1

Biotop-Nr.	Biotop-kürzel	Biotoptyp	Wertstufe		Status	K-Wert
			Regene-ration	Rote Liste		
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen				0,5
14.4.3	OER	Einzel- und Reihenhausbebauung -nur Gebäude -als Biotopkomplex				0 0,3
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg				0,2
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg				0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt				0
14.7.5	OVL	Straße				0
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage -nur versiegelte Flächen, -unversiegelte Flächen im Bereich RRB				0 1
14.11.1	OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete				1

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bilden die Wertstufen aus der Tabelle 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung" übernommen wurden. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den in der Tabelle 1 vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Der Schwarzerlenbestand (WXA) nördlich des Plangebietes unterliegt einer relativ hohen Beeinträchtigung durch den Menschen. Diverse Pfade führen durch den Gehölzbestand und anthropogene Ablagerungen sind vorhanden. Die Artenausstattung ist jedoch überwiegend heimisch und relativ artenreich. Zusammenfassend wird deshalb ein oberer Kompensationswert von 1,5 verwendet.

Im Übergangsbereich der Siedlungsflächen zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist ein kleineres einreihiges Ruderalgebüsch (BLR) ausgebildet. Im Hinblick auf die geringen Ausmaße wird ein unterer Kompensationswert von 4 verwendet.

Für die Einzelbäume (BBA, BBJ), die Baumgruppen (BBG) und die Baumreihe (BRR) erfolgt bei Erfordernis eine gesonderte Betrachtung gemäß dem gesetzlich verankerten Baumschutz (§18 und §19 NatSchAG M-V).

Der Klützer Bach (FBG) im Anschluss an das Plangebiet ist begradigt und mit Trapezprofil ausgebaut worden. Eine Wasservegetation ist nicht ausgebildet. Die Uferbereiche weisen bereichsweise eine nitrophile Ruderalflur auf. Für den Klützer Bach wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 festgelegt.

Der Klützer Bach wird durch eine Gehölzsaum (VSZ) begleitet, der überwiegend durch heimische und standortgerechte Gehölzarten charakterisiert wird. Durch vorhandene Wege wird der Saumbereich wiederkehrend unterbrochen. Neben den typischen Baumarten des Niederungsbereiches ist zunehmend auch Berg-Ahorn, insbesondere als Jungaufwuchs, zu verzeichnen. Aus diesen Gründen wird eine mittlere Kompensationswertzahl von 4,5 verwendet.

Für die kartierten Kriechrasenbereiche (RHK) ergeben sich Beeinträchtigungen durch die teilweise regelmäßige Pflege der Flächen (Bankettbereiche). Eine weitere sukzessive Entwicklung der Flächen wird dadurch unterbunden und der Übergang zu den Zierrasen ist an diesen Stellen fließend. Weiterhin sind auch durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen Vorbelastungen, z.B. hinsichtlich Abfall oder Düngung, gegeben Zusammenfassend wird ein unterer Kompensationswert von 2 festgelegt.

Ein unterer Kompensationswert von 1 wird für die Ruderale Trittfluren (RTT) festgelegt. Die Flächen werden befahren und die Vegetationsdecke ist lückig. Teilweise sind noch Ablagerungen bzw. Reste von ehemaligen Ablagerungen vorhanden.

Für die östlich angrenzenden Ackerflächen (ACL) ist eine intensive Nutzung und Bearbeitung gegeben. Deshalb wird ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

Die kartierten Siedlungsgehölzflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind durch eine sukzessive Entwicklung entstanden. Der Überwiegende Anteil der Gehölze besteht aus Jungaufwuchs von Weide und Bergahorn. Es sind aber auch Bestände der Armenische Brombeere vorhanden, die sich insbesondere in en lichteren Randbereichen entwickelt haben. Im Übergang zu den angrenzenden bebauten Flächen wird die weitere Ausbreitung des Gehölzbestandes durch eine regelmäßige Mahd verhindert. Das Gehölz wird durch einen wegeartigen und gehölzfreien Bereich durchschnitten. Zusammenfassend wird aus benannten Punkten ein unteren Kompensationswert von 1 festgelegt.

Die Zierrasenflächen (PER) werden intensiv gepflegt und teilweise als Zufahrtsbereiche zu den rückwärtigen Flächen der angrenzenden privaten Grundstücke genutzt. Auf der Fläche sind jedoch auch ruderale Stauden und Gräser vorhanden. Zusammenfassend wird deshalb ein mittlerer Kompensationswert von 0,5 verwendet.

Die Pfade (OVD) nördlich des Plangebietes sowie innerhalb des Schwarzerlenbestandes werden mit einem Kompensationswert von 0,2 bewertet, weil sie überwiegend nicht durch standortfremdes Material versiegelt bzw. teilversiegelt wurden, eine relativ geringe Breite einnehmen

und sukzessive von den Rändern und somit noch naturräumliche Funktionen wahrnehmen.

Bei den vorhandenen versiegelten Flächen (OER, OVF, OVU, OVL) sind die Funktionen des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch den Einbau von verdichtungsfähigem Material, durch Vollversiegelung oder Ablagerungen gestört. Standortheimischer Bewuchs wurde völlig unterbunden oder ist nur in Randbereichen möglich. Entsprechend gering ist auch die Bedeutung dieser Flächen für die heimische Fauna. Diese Bereiche erhalten eine Kompensationswertzahl von 0,0. Die außerhalb des Geltungsbereiches als Biotopkomplex kartieren Einzelhausgebiete (OER- Biotopkomplex) erhalten eine Kompensationswertzahl von 0,3, weil hier auch die unversiegelten Grundstücksflächen Bestandteil des Biotopkomplexes sind.
Für den Bereich der Regenwasserrückhalteteiche nördlich des Plangebietes (OSS) wird ein Kompensationswert von 1 verwendet. Im Unterschied dazu werden die versiegelten Flächen des Ver- und Entsorgungsbereiches innerhalb des Bebauungsplanes (OSS) mit 0 bewertet.

Für die Brachflächen (OBS) sind monotone Rasen-, Hochstauden- und Gehölzflächen kennzeichnend. Der überwiegende Anteil an Gehölzflächen wird durch die nichtheimische Armenische Brombeere gebildet. Teilweise sind Verschmutzungen durch diverse Ablagerungen (z.B. Abfälle, Bauschutt) gegeben. Im Hinblick auf diese Punkte wird den Brachflächen ein Kompensationswert von 1 zugeordnet.

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung
Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

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. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen
Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem der dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotoptypen durch Umnutzung. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand der maximal zulässigen Versiegelung ermittelt. Grundlagen hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen für die Sondergebiete, die Wohngebiete sowie die geplanten Straßen- und Wegequerschnitte.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt ebenfalls eine Umnutzung der bisher unbebauten Flächen. Bei der Umwandlung dieser Flächen ist von einem vollständigen Biotopverlust auszugehen. Die späteren Biotoptypen übernehmen jedoch ihrerseits wichtige naturräumliche Funktionen. Eingriffsrelevant ist auch der Funktionsverlust durch die Nutzung der unversiegelten Bereiche der Sondergebiets- und Straßenflächen zu bewerten. Dieser Verlust ist entsprechend zu bilanzieren.

Mit der Herstellung der Bauflächen wird auch die Rodung von Einzelbäumen notwendig bzw. es wird in den potentiellen Wurzelbereich von Einzelbäumen eingegriffen. Der Verlust von Bäumen bzw. der Eingriff in den Wurzelbereich ist für die geschützten Bäume zu bilanzieren.

Betriebsbedingte Wirkungen
Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete und Straßen nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase). Die Emissionen wirken sich mittelbar auf die umliegenden Flächen aus. Insbesondere sind die hochwertigen Biotopflächen mit einer Wertstufe >= 2 hinsichtlich der Beeinträchtigungen zu bewerten.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung
Der Geltungsbereich liegt unmittelbar östlich des Zentrums von Klütz und ist aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung dem Standort angemessen ist. Durch die grünordnerischen Maßnahmen, z.B. dem Erhalt von Gehölzen und der Ausweisung privater Parkanlagen, erfolgt auch eine Gestaltung des Übergangs in den freien Landschaftsraum im östlichen Anschluss. Ein gesondertes Kompensationserfordernis für die Sonderfunktion Landschaftsbild besteht unter Beachtung der angeführten Punkte nicht.

Abgrenzung der Wirkzonen
Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Funktionsverlust für geplante Grünbereiche
(Intensitätsgrad 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzonen
Durch die intensiv genutzten Flächen werden mittelbare Wirkungen auf angrenzenden Biotoptypen zu verzeichnen sein. Eingriffsrelevant werden hierbei die Sondergebiets-, Wohngebiets- und Verkehrsflächen gewertet.

Durch die angrenzende Bebauung im Norden, Westen und Süden wird die geplante Bebauung eingefasst, so dass wesentliche Auswirkungen sich auf die Flächen östlich und nordöstlich beschränken. Die geplante Bebauung selbst besitzt aufgrund der 12 geplanten Baugrundstücke nur ein relativ geringes Gewicht. Weiterhin werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 29 durch die Bebauung nördlich des Klützer Baches (Dorfstraße), die technischen Anlagen des Zweckverbandes südlich des Klützer Baches und die bebauten Flächen an der Boltenhagener Straße (Lidl, Kaufhaus Stolz usw.) eingeschränkt. Aus diesen Gründen wird nur eine Wirkzone festgelegt. In der Wirkzone werden die hochwertigen Biotoptypen mit einem Abstand von maximal 50 m zu den eingriffsrelevanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 29 erfasst.
Innerhalb der Wirkzone wird der Wirkfaktor in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung der Eingriffsflächen und den vorhandenen Beeinträchtigungen festgelegt. Für die Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches wird aufgrund der teils erheblichen anthropogenen Einwirkungen ein geringerer Beeinträchtigungsfaktor angesetzt, als bei betroffene Biotoptypen im freien Landschaftsraum.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades
Der Bebauungsplan Nr. 29 liegt unmittelbar an anthropogen genutzten Flächen. Die Abstände zu diesen Vorbelastungen liegen überwiegend unterhalb von 50 m. Deshalb wird Freiraum-Beeinträchtigungsrad von 1 (FBG 1) mit einem Korrekturfaktor (F) von 0,75 bei der Ermittlung des Eingriffs verwendet.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung
In der Tabelle 3 und 4 sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versieglung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt gesondert für das Allgemeine Wohngebiet und die Sonstigen Sondergebiete. Die Planstraße A, der geplante Gehweg von der Planstraße A zum vorhandenen Gehweg an der östlichen Begrenzung des Bebauungsplanes und die Verlegung des vorhandenen Gehweges wegen dem Ausbau der Planstraße A werden den Sonstigen Sondergebieten zugeordnet.

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations-erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbe-einträchtigungsgrad (F)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+Z)xF
Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSX- WA)	3	4,5	0,2	0,75	11
Ruderaler Kriechrasen (RHK-WA)	250	2	0,2	0,75	412
Ruderaler Kriechrasen (RHK-SO)	104	2	0,5	0,75	195
Ruderale Trittflur (RTT- WA)	456	1	0,5	0,75	513
Ruderale Trittflur (RTT- WA)	206	1	0,2	0,75	186
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX-SO)	857	1	0,5	0,75	964
Artenarmer Zierrasen (PER-SO)	474	0,5	0,5	0,75	355
Einzel- und Reihenhausbebauung (OER-SO)	11	0	0	0,75	0
Einzel- und Reihenhausbebauung (OER-WA)	23	0	0	0,75	0
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU-SO)	895	0	0,5	0,75	335
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU-WA)	157	0	0,5	0,75	59
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU-WA)	322	0	0,2	0,75	48
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)	68	0	0	0,75	Erhalt
Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS- SO)	3518	1	0,5	0,75	3.958
Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS- WA)	263	1	0,5	0,75	296
		KFÄ Versiegelung SO:			**5.807**
		KFÄ Versiegelung WA:			**1.525**
Gesamt	**7.603**	**KFÄ Versiegelung gesamt:**			**7.332**

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Bei zukünftig teilversiegelten Flächen wird ein Zuschlag von 0,2 verwendet, sofern diese nicht vorher versiegelt waren.

Der Versiegelungsgrad für die Bauflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen Versiegelung. Für die Bauflächen wird aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl und der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von 0,375 für das Wohngebiet und von 0,3 für die Sonstigen Sondergebiete angenommen. Für die festgesetzten Straßenflächen wird unter Berücksichtigung des Straßenprofils und der geplanten Nebenflächen im Mittel ein Versiegelungsgrad von 80 % angenommen. Für den neu geplanten Gehweg ist ein Versiegelungsgrad von 0,9 verwendet worden. Für den vorhandenen Gehweg an der östlichen Grenze des B-Planes wurde hingegen eine Versiegelung von 100% angenommen, da hier maßgeblich der vorhandene Gehweg beibehalten wird oder in der entsprechenden Breite weitergeführt wird.
Die genaue Lage der späteren Versiegelungen ist derzeit noch nicht bekannt. Für die Ermittlung des Eingriffs wurde deshalb die Betroffenheit der einzelnen Biotoptypen prozentual, entsprechend dem Versiegelungsgrad der jeweiligen Bau- und Verkehrsflächen, berechnet.

Die Ver- und Entsorgungsfläche im Norden des Plangebietes ist im Bestand schon vorhanden und bebaut. Von einer darüber hinausgehenden Versiegelung wird nicht ausgegangen.

Tabelle 4 – Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations-erfordernis (K)	Minimierung durch Funktinserhalt (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbe-einträchtigungsgrad (F)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+M)xF
Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSX- WA)	1	4,5	-0,5	0,75	2
Ruderaler Kriechrasen (RHK-WA)	62	2	-0,5	0,75	70
Ruderale Trittflur (RTT- WA)	805	1	-0,5	0,75	302
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX-SO)	1759	1	-0,5	0,75	659
Artenarmer Zierrasen (PER-SO)	953	0,5	-0,5	0,75	0
Einzel- und Reihenhausbebauung (OER-SO)	26	0	-1	0,75	-19
Einzel- und Reihenhausbebauung (OER-	35	0	-1	0,75	-26

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations-erfordernis (K)	Minimierung durch Funktinserhalt (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbe-einträchtigungsgrad (F)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+M)xF
WA)					
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU-SO)	470	0	-0,7	0,75	-246
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU-WA)	342	0	-0,7	0,75	-180
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)	68	0	0	0,75	Erhalt
Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS- SO)	5847	1	-0,5	0,75	2.193
Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS- WA)	439	1	-0,5	0,75	165
				KFÄ Funktions-verlust SO:	**2.586**
				KFÄ Funktions-verlust WA:	**333**
Gesamt	**10.806**			**KFÄ Funktions-verlust gesamt:**	**2.919**

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung von Flächen im Bereich der geplanten Bauflächen. Dadurch werden die Bestandsbiotoptypen zerstört. Diese Änderungen wirken sich unterschiedlich auf den Naturhaushalt aus. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Bauflächen wird eine Entwicklung als spätere Grünfläche (Biotopwert = 0,5) erwartet. Diese Flächen übernehmen bzw. erhalten wichtige naturräumliche Funktionen. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung= -0,5) berücksichtigt. Sofern die Flächen vorher teilversiegelt waren, wird eine Minimierung von -0,7, und bei vorher vollversiegelten Flächen von -1,0, angerechnet.

Die Flächen, die keinen signifikanten Unterschied zur Bestandsnutzung aufweisen, z.B. vorhandene Zierrasen, nördliche Versorgungsflächen, werden in der Tabelle nicht aufgeführt.

Tabelle 5 – Biotopbeeinträchtigung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations-erfordernis (K)	Wirkfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=AxKxW
Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)	2.470	4,5	0,2	2.223
Ruderalgebüsch (BLR)	40	4	0,2	32
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	1.318	2	0,2	527
		KFÄ Biotopbeeinträchtigung SO 84%:		**2.337**
		KFÄ Biotopbeeinträchtigung WA 16%:		**445**
Gesamt:	**3.828**	**Gesamt Biotopbeeinträchtigung:**		**2.782**

Mit der Tabelle 5- Biotopbeeinträchtigung werden die hochwertigen Biotoptypen innerhalb der Wirkzone erfasst, für die sich durch das Vorhaben Beeinträchtigungen ergeben. Diese Beeinträchtigungen werden mit einem Wirkfaktor von 0,2 berücksichtigt. Bei der Festlegung dieses Wirkfaktors wurde insbesondere die vorhandenen und auch maßgeblichen Beeinträchtigungen durch den Geh- und Radweg, die Boltenhagener Straße und die Straße „Im Thurow" sowie die angrenzende Bebauung und die Bebauung im Bereich der Dorfstraße.

Hinsichtlich der Zuordnung der Eingriffe erfolgt eine Berücksichtigung entsprechend der Größe der Sonstigen Sondergebiete (zusammengefasst) bzw. des Allgemeinen Wohngebietes. Dementsprechend werden 84 % der mittelbaren Eingriffe den Sonstigen Sondergebieten und die verbleibenden 16 % dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen
Entfällt aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
Artenschutzrechtliche Belange des § 44 Bundenaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für zu betrachtende Arten/ Artengruppen werden festgelegt. Diese festgesetzten Maßnahmen wirken sich gleichzeitig positiv auf andere Tierarten/ Artengruppen aus, die nicht Gegenstand des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind. Ein darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes
Der Geltungsbereich liegt unmittelbar östlich des Zentrums von Klütz und ist aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung dem Standort angemessen ist. Durch die grünordnerischen Maßnahmen, z.B. dem Erhalt von Gehölzen und der Ausweisung privater Parkanlagen, erfolgt auch eine Gestaltung des Übergangs in den freien Landschaftsraum im östlichen Anschluss. Ein gesondertes Kompensationserforderniss für die Sonderfunktion Landschaftsbild besteht unter Beachtung der angeführten Punkte nicht.

Multifunktionale Gesamtbilanz

Tabelle 6- Multifunktionale Gesamtbilanz

Eingriffsbereich	Versie-gelung	Biotop-verlust	Mittelbare Beeinträch-tigung	Gesamt-Eingriff
Sondergebiete	5.807	2.586	2.337	10.686
Wohngebiet	1.525	333	445	2.503
Gesamt	7.332	2.919	2.782	13.189

Für das Plangebiet ergibt sich eine multifunktionale Gesamtbilanz von **13.189 m² KFÄ** die durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass im Siedlungsbereich
Hinsichtlich des Baumschutzes sind hier die Bestimmungen des §18 NatSchAG M-V für Einzelbäume und die örtliche Satzung der Stadt Klütz zum Schutz des Baumbestandes zu beachten.

Mit der Umsetzung der Planungsziele ist überwiegend der Erhalt des geschützten Baumbestandes vorgesehen. Für die Herstellung der Erschließungsstraße für die Sonstigen Sondergebiete ist die Beseitigung eines geschützten Baumes (Populus x canadensis) notwendig. Eine weitere Rodung eines geschützten Baumes (Acer pseudoplatanus) ist aus städtebaulichen Gründen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen vorgesehen. Darüberhinausgehende Beeinträchtigungen geschützter Bäume erfolgen nicht.

Der Ausgleich für die Abnahme der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wird entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.10.2007 ermittelt.

Unter Bezug auf Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses wird für die Rodung von zwei nach § 18 geschützten Bäumen die Kompensationsermittlung vorgenommen.

Beim Baum innerhalb der Planstraße A handelt es sich um eine Kanadische-Pappel (Populus x canadensis). Die Pappel besitzt einen Stammumfang von 3,02 m. Entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses ist für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 2,5 m eine Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen.

Der zweite zur Rodung vorgesehene Baum ist ein Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus). Der Ahorn hat einen Stammumfang von 1,20 m. Entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses ist für Bäume mit einem Stammumfang bis 1,5 m eine Kompensation im Verhältnis 1:1 zu erbringen.

Zusammenfassend sind demnach für die 4 Ersatzpflanzungen für die geplanten Rodungen als Kompensation notwendig. Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich und tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1. Für den darüber hinausgehenden Kompensationsumfang von 2 Bäumen besteht für den Pflichtigen ein Wahlrecht, ob er zusätzliche Anpflanzungen vornimmt oder eine Ausgleichszahlung auf das Konto des Landkreises Nordwestmecklenburg leistet. Sofern die Ersatzpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich sind, ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

Für die geplanten Rodungen ist das Antragsverfahren nach § 18 NatSchAG M-V durchzuführen.

Geplante Maßnahmen zur Kompensation

Kompensationsmaßnahmen

Interne Kompensationsmaßnahmen

Auf dem Flurstück 28/34 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz sind 3 heimische und standortgerechte Laubbäume, in der Qualität Hochstamm, 3- mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" als Kompensationsmaßnahme für die Rodung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes auf dem Flurstück 28/7 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz auszuführen. Sofern die Ersatzpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich sind, ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

Auf dem Flurstück 28/49 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz ist 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum, in der Qualität Hochstamm, 3- mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" als Kompensationsmaßnahme für die Rodung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes auf dem Flurstück 28/46 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz auszuführen. Sofern die Ersatzpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich sind, ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

Externe Kompensationsmaßnahme

Auf dem Flurstück 93 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz sind, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz, 12.033 m² als Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln und naturschutzfachlich aufzuwerten. Dafür werden die zur naturschutzfachlichen Aufwertung vorgesehenen Flächen vollständig von anthropogenen Anlagen und Ablagerungen beräumt. Standortfremder sowie nichtheimischer Bewuchs werden ebenfalls entfernt. Die Rodung ist jedoch nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen. Offene Bodenflächen sind durch eine Ansaat von Landschaftsrasen mit einem hohen Kräuteranteil aus gebietseigenen Herkünften anzusäen.

Auf einer Fläche von 6.900 m², die unmittelbar an die Landesstraße angrenzen, wird eine Streuobstwiese entwickelt. Vorhandene Obstgehölze werden durch Neuanpflanzungen von Hochstämmen heimischer und standortgerechter Obstsorten der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) ergänzt. Die Fläche ist einmal jährlich Ende Juni zu mähen. Eine zweite Mahd im September bzw. vor der Obsternte ist zulässig. Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

Auf den übrigen Flächen ist eine Sukzessionsfläche mit Hochstaudenfluren herzustellen. Um eine Entwicklung von Wald zu unterbinden, ist die Fläche im Abstand von 2 Jahren, im Zeitraum Ende Juni/August zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen.

Berechnung des Kompensationswertes der Externen Kompensationsmaßnahme

Auf einem Teilbereich des Flurstücks 93, der Flur 2 in der Gemarkung Klütz ist die Umsetzung einer naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Bestand

Der Aufwertungsbereich des Flurstücks 93 liegt östlich der Ortslage Klütz im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz und nördlich der Landesstraße 01 (OVL). Das Gelände war ehemals ein Einzelgehöft und ist mit diversen Gebäuden bebaut. Nördliche der Fläche verläuft eine naturnahe Feldhecke (BHS) die nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist (Biotopnummer NWM 06402). Die Hecke befindet sich auf den an das Flurstück 93 nördlich angrenzenden Flurstücken. Zwischen der Flurstücksgrenze und der Hecke setzten sich jedoch in einem ca. 5 m breiten Bereich die Nutzungen des Flurstücks 93 weiter fort. Die Feldhecke geht nordwestlich in einen Gehölzbestand aus Silber-Weiden (VSX- §20 NatSchAG M-V Biotop, NWM 064065) über, der sich in den Bereich der Maßnahmenfläche fortsetzt und hier ein naturnahes Stillgewässer (SEV- §20 NatSchAG M-V Biotop, NWM 06403) einfasst.

Der zentrale Bereich der Kompensationsfläche wurde überwiegend durch Kleingärtner genutzt. In Vorbereitung der Maßnahme wurden sukzessive die Pachtverträge gekündigt, so dass der überwiegende Anteil aktuell nicht mehr

genutzt (PGN(a)) wird. Die intensive zurückliegende Nutzung ist jedoch an Zäunen, Ablagerungen, Gebäuden und Fundamenten (ODE) und nichtheimischen Bewuchs (PHY)noch deutlich erkennbar. Im Norden des Gebietes sind noch intensive Garten- und Grünlandnutzung (PGN, GIM) vorhanden. Die ausgewiesenen Grünlandbereiche weisen jedoch einen starken funktionellen Zusammenhang zu den artenarmen Zierrasen auf.

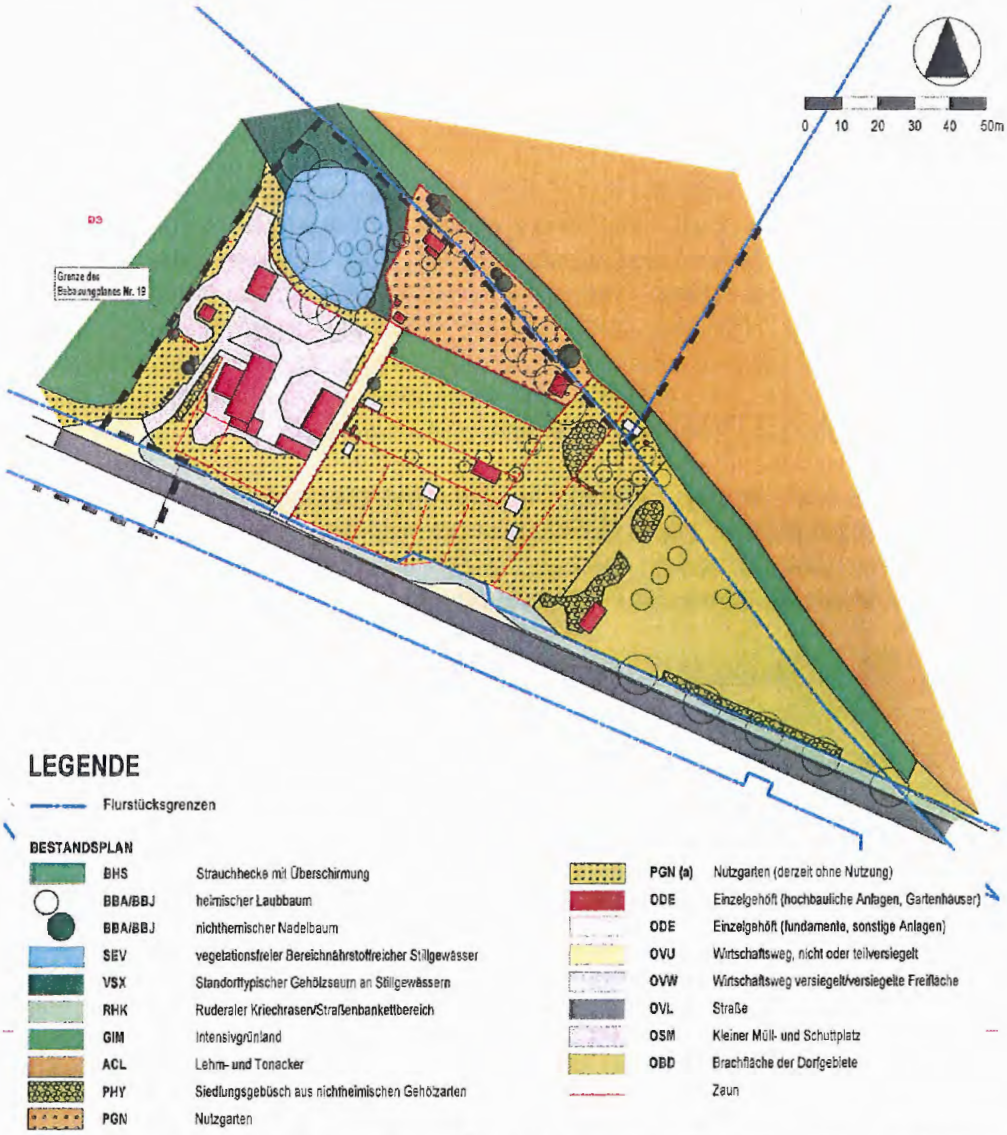


Abbildung 1: Darstellung des Bestandes im Bereich der Externen Kompensationsmaßnahme

Auf dem westlichen Teilbereich der Kompensationsfläche befindet sich das Einzelgehöft mit hochbaulichen (ODE) und tiefbaulichen (OVW) Anlagen. Die unversiegelten Flächen werden, insbesondere im Bereich der Gebäude, durch die Lagerung von Baustoffen und Müll (OSM) beeinträchtigt. Westlich und östlich vom Einzelgehöft befinden sich Zufahrten (OVU, OVW) zur Landesstraße.

Der östliche Teilbereich wird als dörfliche Brachfläche (OBD) kartiert. Die ehemalige anthropogene Nutzung des Bereiches ist an einem Stallgebäuden (ODE) und der Schneebeerenhecke an der Landesstraße nachweisbar. Auf der Fläche hat sich jedoch eine Ruderalflur, teilweise mit Ahornaufwuchs, entwickelt.

Der Übergang zur Landesstraße erfolgt neben den teilversiegelten Flächen maßgeblich über einen Kriechrasenbereich (RHK), der jedoch gerade im Bankettbereich einer regelmäßigen Mahd unterliegt.

Maßnahmenbeschreibung

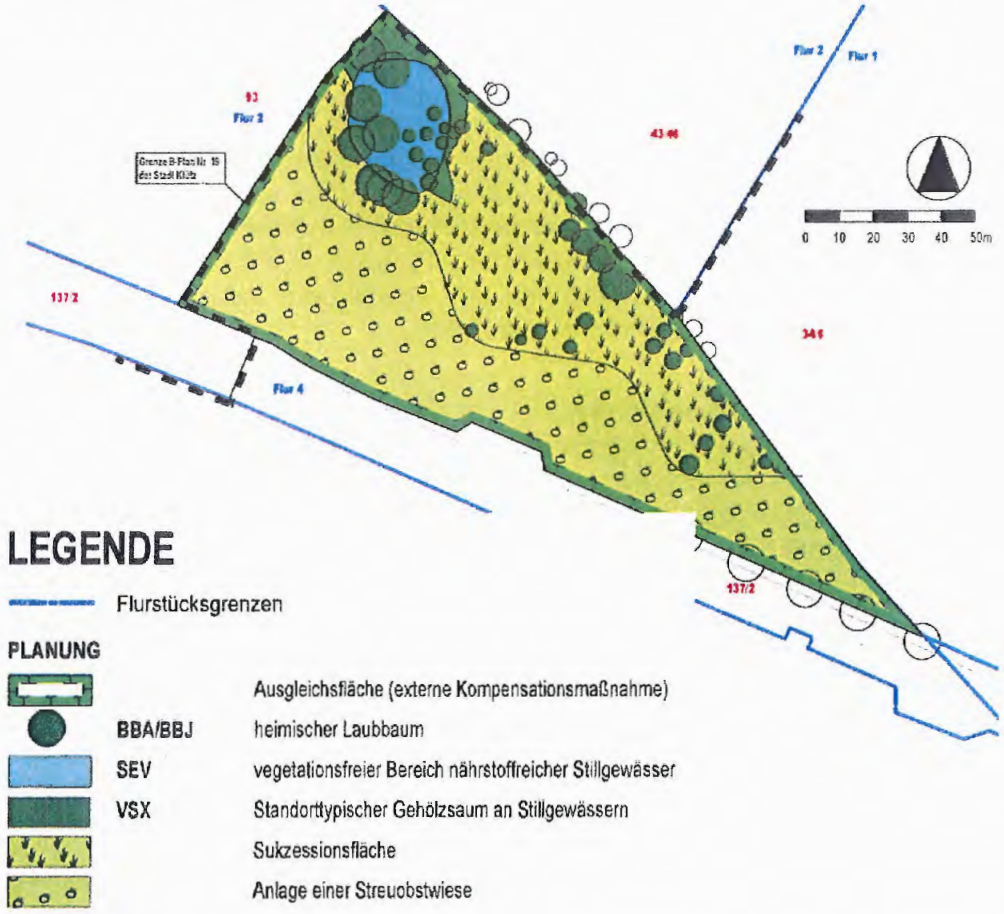


Abbildung 2: Darstellung des Planungszieles der Externen Kompensationsmaßnahme

Sukzessionsfläche (gelenkte Sukzession) auf einem Teilbereich der Maßnahmefläche

Ziel der Kompensationsmaßnahme ist die Herstellung einer Sukzessionsfläche, die sich natürlich, nur mit minimalem pflegendem Einfluss des Menschen, entwickeln soll. Durch wiederkehrende Pflegemaßnahmen, wird jedoch die Entwicklung zu einem geschlossenem Gehölzbestand weitestgehend unterbunden. Die Fläche ist im Abstand von zwei Jahren, im Zeitraum Ende Juni/August zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen.

Dadurch wird dauerhaft eine ruderal geprägte Stauden- und Gräserflur als hochwertiges Habitat auf der Fläche etabliert. Insbesondere im Bereich des

Tabelle 7- Bewertung der Externe Kompensationsmaßnahme

Maßnahme	Fläche	Kompensationswert	Zuschlag für Entsiegelung	Leistungsfaktor	KFÄ in m²
Beseitigung hochbaulicher Anlagen	511	2	0,5	0,7	894
Beseitigung tiefbaulicher Anlagen	709	2	0,5	0,7	1.241
Beseitigung Teilversiegelung	321	2	0,2	0,7	494
Beseitigung OSM (Müll- und Bauschuttflächen)	971	2	0,2	0,7	1.495
Beseitigung PGN (Nutzgarten-dauerhafte Nutzungsaufgabe)	1.141	2		0,7	1.597
Beseitigung PGN (Nutzgarten-derzeit ohne Nutzung- dauerhafte Nutzungsaufgabe)	5.365	2		0,7	7.511
Beseitigung GIM (Intensivgrünland-dauerhafte Nutzungsaufgabe)	536	2		0,7	750
Beseitigung OBD (Dörfliche Brachflächen- Umwandlung)	1.788	1		0,7	1.252
Beseitigung PHY (standortfremde Gehölze beseitigen)	532	2		0,7	745
Beseitigung RHK (Kriechrasen- Umwandlung)	159	1		0,7	111
Gesamt	**12.033**				**16.091**

Für die umfangreichen Entsiegelungen werden Zuschläge auf die Kompensationswertzahl verwendet. Der Zuschlag für die Entsiegelung der vollversiegelten Flächen beträgt 0,5. Die Beseitigung teilversiegelter Bereiche wird mit einem Zuschlag von 0,2 berücksichtigt. Die Müll-und Bauschuttflächen werden im Hinblick auf die Art der diversen Ablagerungen auch als teilversiegelte Flächen betrachtet.

Zusammenfassend kann durch die naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen ein Kompensationswert von 16.091 m² KFÄ erreicht werden.

Zuordnung der Kompensationsflächenäquivalente
Für Eingriffe die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz stehen, erfolgt eine Zuordnung der erreichten Kompensationsflächenäquivalente unter Berücksichtigung der getrennt bilanzierten Eingriffsbereiche. Dementsprechend werden:

für den Eingriffsbereich Sonstige Sondergebiete : 10.686 m² KFÄ
und
für den Eingriffsbereich Allgemeines Wohngebiet : 2.503 m² KFÄ
zugeordnet.

Insgesamt werden 13.189 m² KFÄ zugeordnet. Der verbleibende Kompensationswert von 2.902 m² KFÄ kann zur Kompensation anderer Eingriffe herangezogen werden.

Gesamtbilanzierung

Tabelle 8- Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	**Fläche (A in m²)**	**Kompensationswert der Maßnahme (K)**	**Leistungsfaktor (L)**	**Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=AxKxL**
Interne Maßnahme - KM	4 Baumpflanzungen			
Externe Maßnahmen - EM	16.091			16.091
Gesamt:			**Gesamt Kompensation:**	**16.091**

Tabelle 9 - Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation, -Fällung von Einzelbäumen.	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus: - Anpflanzung von 3 Einzelbäumen, - Externe Kompensationsmaßnahme 16.091 m².
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 13.189 m² + 4 Bäume.	Flächenäquivalent Kompensation: 16.091 m² + Anpflanzung von 4 Bäumen.

Bemerkungen/Erläuterungen
Die Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahmen sind um 2.901 m² größer als der bilanzierte Kompensationsbedarf. Weiterhin erfolgen Anpflanzungen von 4 Einzelbäumen. Der Eingriff wird dadurch vollständig kompensiert. Der erzielte Kompensationsüberschuss von 2.901 m² kann zur

Kompensation von anderen Eingriffen angerechnet werden, sofern ein entsprechender Antrag nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V gestellt wird.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, sind Bestandteil des Teil A, Planzeichnung und des Teil B – Text. und werden nachfolgend aufgeführt und begründet
Die geplanten Maßnahmen wirken multifunktional auf die verschiedenen Schutzgüter des Naturhaushaltes.

GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE § 1a Nr. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind als parkartige Grünanlage zu entwickeln. Elemente zur Gartengestaltung, wie Pavillons, und Wege zulässig; ebenso zulässig ist auch die Anlage von Gewässern. Für Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.3 zu verwenden. Die Pflanzung von Zierpflanzen ist jedoch zulässig.

Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Darüber hinaus werden mit den Anpflanzungen und der parkartigen Gestaltung die beseitigten Lebensräume der Brutvögel des Siedlungsraumes anteilig kompensiert.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf dem Flurstück 28/34 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz sind 3 heimische und standortgerechte Laubbäume, in der Qualität Hochstamm, 3- mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" als Kompensationsmaßnahme für die Rodung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes auf dem Flurstück 28/7 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz auszuführen. Sofern die Ersatzpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich sind, ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

2.2 Auf dem Flurstück 28/49 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz ist 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum, in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" als Kompensationsmaßnahme für die Rodung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes auf dem Flurstück 28/46 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz auszuführen. Sofern die Ersatzpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich sind, ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

Die Festsetzung der wahlweisen Pflanzung oder Ersatzgeldzahlung dient der Kompensation für die Rodung von zwei Bäumen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind vorzugsweise mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden. (Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung, Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm, Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm, Sträucher – 125/150 cm.)

Die Arten sind im Text Teil B festgesetzt.
Die Festsetzungen zu den Anpflanzungen dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Darüber hinaus werden mit den Anpflanzungen die beseitigten Lebensräume der Brutvögel des Siedlungsraumes anteilig kompensiert.

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß Festsetzung III. 3 zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum Erhaltung von Einzelgehölzen dienen dem Schutz von Lebensräumen von Flora und Fauna.

Auszug aus den Hinweisen des Text Teil B:

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Zeitfenster zur Baufeldfreimachung
Zum Schutz besonders geschützter Arten ist der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Allgemeiner Artenschutz
Es ist gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz verboten, die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder

fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Die Aufnahme der Hinweise dient der Beachtung der Artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG.

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ UND DEM NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES M-V

Auf dem Flurstück 93 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz sind, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz, 12.033 m² als Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln. Auf der Fläche sind vorhandene hoch- und tiefbaulichen Anlagen vollständig zu beseitigen. Standortfremder sowie nichtheimischer Bewuchs ist zu entfernen.
Angrenzend an die Landesstraße ist auf einer Fläche von etwa 6900 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 10- 12 m zu pflanzen Es sind standortgerechte und einheimische Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Die Fläche ist einmal jährlich, im Zeitraum Juli/August zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen.
Auf den übrigen Flächen ist eine Sukzessionsfläche mit Hochstaudenfluren herzustellen. Um eine Entwicklung von Wald zu unterbinden, ist die Fläche im Abstand von 2 Jahren, im Zeitraum Juli/August zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen.

Die Maßnahme dient dem Ersatz von Hochstaudenfluren als Lebensraum vor allem der heimischen Brutvögel und damit zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.
Die aktuelle Situation würde voraussichtlich bestehen bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes (siehe Teil 1 der Begründung lassen keine Alternativstandorte für das Vorhaben zu. Positiv zu werten, ist die Nutzung von Flächen, die unmittelbar an den Siedlungsraum

grenzen. Damit wird die Inanspruchnahme von Flächen des freien Landschaftsraumes vermieden.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen. Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.
Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie der RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Klützer Bach" mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und durch Minimierungsmaßnahmen zu mindern. Die Stadt Klütz schätzt ein, dass die geringfügigen konzeptionellen Änderungen in der Entwurfsphase des Bebauungsplanes, die auch kaum Auswirkungen auf die Gesamtflächenbilanz des Plangebietes haben, keine Auswirkungen auf die Anforderungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz haben und Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung der Planvorhaben können als ausgeglichen bewertet werden.

Natura 2000 Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Beachtung der Artenschutzrechtlichen Belange werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt wurden, können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

Teil 3 Arbeitsvermerke

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Klützer Bach" der Stadt Klütz wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 17.12.2012 gebilligt.

Klütz, den 27.03.2013

(Siegel)

Fischer
Bürgermeister

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Klütz
durch das:

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

3. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird zum Abschluss des Planverfahrens formuliert.

AMT KLÜTZER WINKEL

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Baulleitplanung der Stadt Klütz

Betrifft: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz für das Gebiet "Am Klützer Bach" in Klütz**

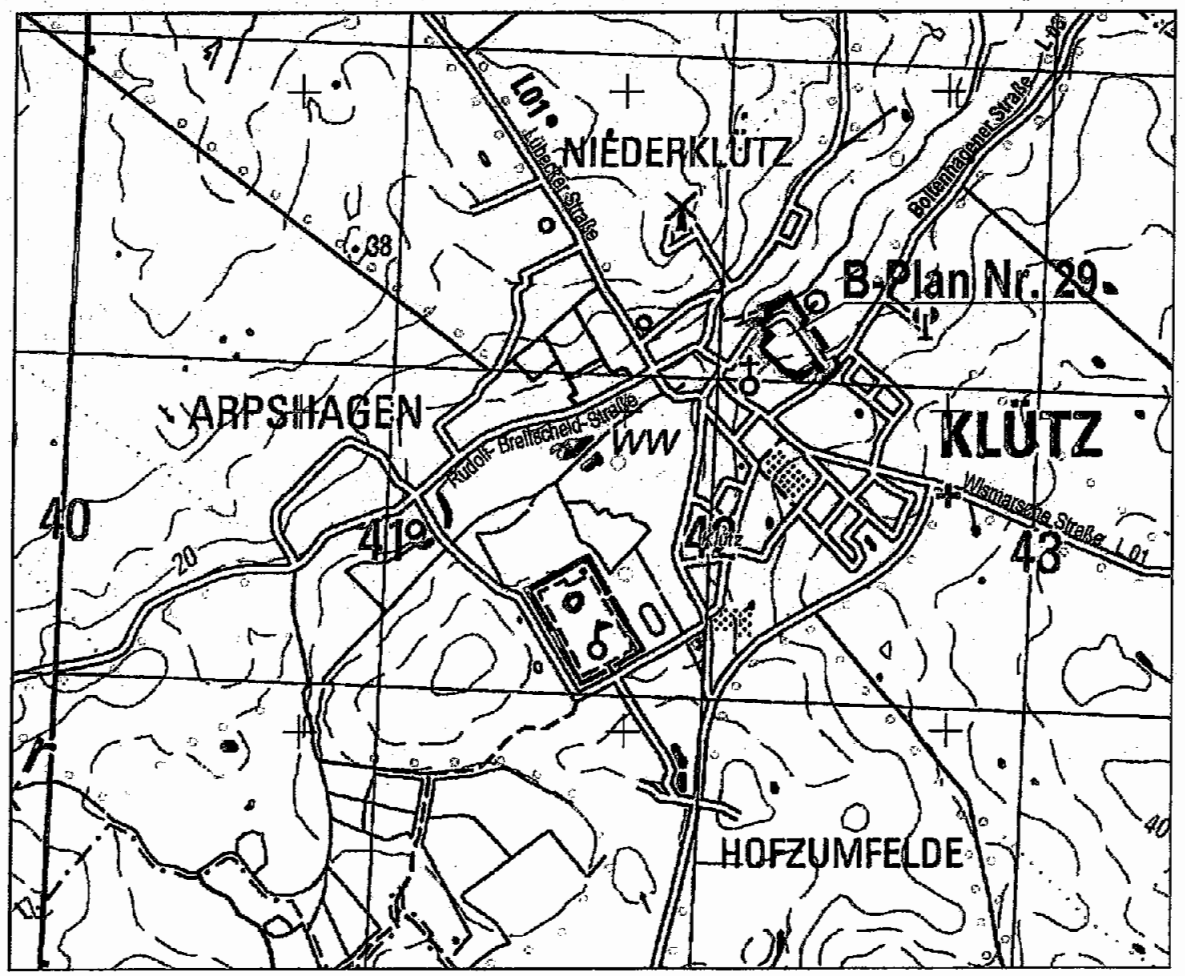
hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in der Sitzung am 17. Dezember 2012 den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz für das Gebiet "Am Klützer Bach" in Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V, als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 29 wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Ackerflächen nordöstlich des Geh- und Radweges,
- im Südosten durch die Boltenhagener Straße bzw. die nordwestliche Grundstücksgrenze der Grundstücke "Boltenhagener Straße" Nr. 13 und 14,
- im Südwesten durch die Grundstücke der vorhandenen Bebauung am "Schulweg" bzw. "Im Thurow",
- im Nordwesten durch die Straße "Im Thurow" bzw. durch Flächen am Klützer Bach.

Die Planbereichsgrenzen sind im Übersichtsplan dargestellt:



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wird zu jedermanns Einsicht ab diesem Tag im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1 in 23948 Klütz, während der Sprechzeiten sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten bereitgehalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), wird auf folgendes hingewiesen:
Unbeachtlich werden (§ 215 Abs. 1 BauGB):
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 schriftlich gegenüber der Stadt Klütz unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (Kommunalverfassung KV M – V) vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M – V S. 777) ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Klütz geltend gemacht wird.

Klütz, den 17.04.2013

(Siegel)

D. Fischer
Bürgermeister
der Stadt Klütz

Amtliche Bekanntmachungen

AMTSGERICHT GREVESMÜHLEN

Im Wege der Teilungsversteigerung soll am **Donnerstag, dem 16. Mai 2013, um 13.00 Uhr** im Gerichtsgebäude Grevesmühlen, Bahnhofstraße 2-4 in 23936 Grevesmühlen, Erdgeschoss, Saal 3, das in 23942 Dassow, Hermann-Litzendorf-Straße/Jens-Voigt-Ring gelegene, im Grundbuch von Dassow Blatt 4718 eingetragene Grundstück zur Größe von 632 m², versteigert werden.

AZ: 10 K 34/2012; Das in einem Bebauungsplangebiet am südlichen Ortsrand liegende Grundstück ist unbebaut. An der nördlichen Grenze verläuft eine Elektrofreileitung und steht ein Strommast.

Verkehrswert 24.000,- €, Sicherheitslstg. 2.400,- €

Die vorstehenden Angaben ergeben sich aus dem hier vorliegenden Verkehrswertgutachten, welches Interessenten auf der Geschäftsstelle Zimmer 2.06 des Amtsgerichts in den gewöhnlichen Geschäftszeiten einsehen können.
Internet: www.zvg.com

Amt Klützer Winkel
Ostseebad Boltenhagen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amtliche Bekanntmachung

Die nächste Sitzung des Hauptausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen findet am

Sitzungstermin: **Donnerstag, 25.04.2013, 18.30 Uhr**
Ort, Raum: **Kurhaus, Ostseeallee 4, 23946 Ostseebad Boltenhagen**

statt, zu der ich Sie recht herzlich einlade.

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil
1 - 12 Sonstiges

gez. Christian Schmiedeberg
1. Stellv. d. Bürgermeister

AMT KLÜTZER WINKEL

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Stadt Klütz

Betrifft: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Klützer Bach" in Klütz**

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in der Sitzung am 17. Dezember 2012 den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Klützer Bach" in Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V, als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 29 wird begrenzt:
- im Nordosten durch die Ackerflächen nordöstlich des Geh- und Radweges,
- im Südosten durch die Boltenhagener Straße bzw. die nordwestliche Grundstücksgrenze der Grundstücke „Boltenhagener Straße" Nr. 13 und 14,
- im Südwesten durch die Grundstücke der vorhandenen Bebauung am „Schulweg" bzw. „Im Thurow",
- im Nordwesten durch die Straße „Im Thurow" bzw. durch Flächen am Klützer Bach.

Die Planbereichsgrenzen sind im Übersichtsplan dargestellt:

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Klütz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wird zu jedermanns Einsicht ab diesem Tag im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1 in 23948 Klütz, während der Sprechzeiten sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten bereitgehalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), wird auf folgendes hingewiesen:
Unbeachtlich werden (§ 215 Abs. 1 BauGB):
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 schriftlich gegenüber der Stadt Klütz unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (Kommunalverfassung KV M-V) vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Klütz geltend gemacht wird.

Klütz, den 17.04.2013 (Siegel)

gez. D. Fischer, Bürgermeister der Stadt Klütz

Dienstleistungen

www.schoeppich.de

Erdwärme mit der Malchower Sonde
Tel. 03 99 32/8 32 34, www.erwatec.de

Schenken!

Gratulieren Sie mit einem OZ-Geschenk-Abo! Super Idee!

Einfach anrufen:
0180 2 381365*

*6 Cent/Gespräch aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunk max. 42 Cent/Minute

OSTSEE-ZEITUNG
Weil wir hier zu Hause sind

Handel

Yamaha, Casio, Roland Keyboards u. Digitalpianos supergünstig. www.soundhaus.de; HL 04 51/7 89 84

Tiermarkt

Wenn es um Geflügel geht, nicht verzagen, Ludger Förster fragen!

Großer Geflügel- und Futtermittelverkauf am Samstag, 20. 4. 2013

Erstklassiges Geflügel in großer Auswahl zu äußerst günstigen Preisen (z. B. Broiler, 4 Wo., nur 2,80 €), 6 versch. Sorten lagerfrische Junghennen, Enten, Gänse, Puten, Perlhühner. Ab 20 Stück Sonderrabatt oder frei Hof. (Alle Tiere mit Impftest).

7.45	Schönberg, Volkshaus	11.25	Rüting, Bush.
8.00	Selmsdorf, Wiggers Speisek.	11.45	Raschendorf, Wendeplatz
8.20	Dassow, Am Schwimmbad	12.15	Börzow, Bush.
8.40	Mallentin, Konsum	12.25	Gostorf, Bush.
9.00	Klütz, Bahnhof	12.55	Grundshagen, Bush.
9.20	Kalkhorst, Konsum	13.05	Elmenhorst, Bush.
9.30	Rankendorf, Bush.	13.10	Warnkenhagen, Bush.
9.40	Roggensdorf, Bush.	13.15	Brook, Bush.
9.50	Damshagen, Bush.	13.40	Harkensee, Bush.
10.00	Warnow, Bush.	13.45	Pötenitz
10.15	Groß Walmstorf, Bush.	14.25	Grieben, Bush.
10.30	Grevesmühlen, Güterbhf.	14.35	Menzendorf, Bush.
10.40	Upahl, Bush.	14.50	Wendorf, Bush.
10.50	Testorf, Bush.	15.00	Resdorf, Bush.
11.00	Testorf-Steinfort, Bush.	15.10	Lüdersdorf, Bush.
11.15	Schildberg, Bush.	15.15	Hermburg, Feuerw.

Wöchentlich in Ihrer Nähe!
Geflügelhof Förster, Tel. 0 52 58/42 03 oder 01 71/8 97 86 67

Beilagenhinweis

Bitte beachten Sie folgende Prospekte heute in Ihrer OSTSEE-ZEITUNG

Adler Moden in den Ausgaben Grevesmühlen, Wismar, Doberan, Rostock, Grimmen, Greifswald und teilweise in den Ausgaben Stralsund, und Usedom-Peene

Schöppich in der Ausgabe Stralsund und teilweise in der Ausgabe Grimmen

ALDI in der Gesamtausgabe

Telegate als Booklet für die Ausgaben Doberan, Rostock und teilweise Ribnitz

OBI Wismar in der Ausgabe Wismar und teilweise in der Ausgabe Grevesmühlen

Vitakustik in der Ausgabe Wismar

Reifen Roller in der Ausgabe Doberan und teilweise in der Ausgabe Wismar

Autohaus Martens
LandWert Hof
Plaza
SKY-Märkte
teilweise in einigen Ausgaben

(außer Postversand)

Familienanzeigen

Guten Morgen, liebes Geburtstagskind

Klara Hintz
in Hohen Viecheln

Ein Mensch, der stolze **80** wird
Und seine Umwelt irritiert
Weil er noch fit und lebensfroh
Dem wünscht man: Bleib nur weiter so!

Es gratulieren herzlichst

Deine Kinder und Enkelkinder sowie alle Verwandten und Bekannten.

70 JAHRE

bist du heute jung,
die Gartenarbeit hält dich in Schwung,
ob mit Harke oder Spaten
Peter zieht es in den Garten.

Rasen mähen, Unkraut jäten,
immer wühlt er in den Beeten.
Ist er nicht im Haus, dann ist gewiss,
dass er in seinem Garten ist.
70 Jahre bist du heut auf Erden,
das muss doch gefeiert werden.

Alles Liebe und Gute zu deinem Geburtstag
wünschen dir von ganzem Herzen

Marion, Michael, Christin, Charlotte und Alexander

Grevesmühlen, 20. April 2013

HERZLICHEN DANK

Für die zahlreichen Glückwünsche, Blumen, Geschenke und Geldzuwendungen anlässlich unserer

GOLDENEN HOCHZEIT

bedanken wir uns bei allen Verwandten, Bekannten und Freunden.

Ein besonderer Dank gilt unserer Tochter Karin, unserem Schwiegersohn Jürgen und unserer Enkelin Peggy, die uns diesen Tag überraschend sehr liebevoll organisiert und gestaltet haben und damit zu einem unvergesslichen Erlebnis werden ließen.

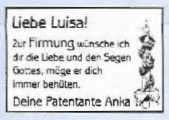
Ebenfalls möchten wir uns bei dem Ministerpräsidenten Herrn Erwin Sellering, der Landrätin Frau Birgit Hesse und dem Bürgermeister der Stadt Schönberg Herrn Michael Heinze für die überbrachten Glückwünsche und Blumen recht herzlich bedanken.

Elke und Walter Fellgiebel

Schönberg, im April 2013

OZ familie

Vorteil für Abonnenten: Mit Ihrer Abo-Karte erhalten Sie 15 % Rabatt auf Ihre Anzeige.



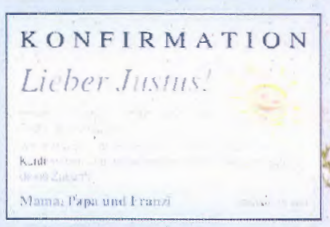
JW 19 / 10,50 € 1/30

JW 18 / 22,50 € 1/50

JW 23 / 40 € 2/50

JW 20 / 26 € 1/60

JW 21 / 19 € 1/40



JW 17 / 47 € 2/60

Anzeigenmuster sind verkleinert dargestellt.

Raus aus den Kinderschuhen.

15% Rabatt

Gratulieren Sie zur Jugendweihe, Konfirmation oder Firmung mit einer Anzeige. Hierfür haben wir das ideale Angebot. Bereits ab 10,50 Euro können Sie Ihre persönlichen Glückwünsche in der OSTSEE-ZEITUNG veröffentlichen.

Jetzt Anzeige aufgeben unter **www.ostsee-zeitung.de**
im **OZ-Service-Center, Anzeigenannahmestellen,** unter **0180 2 381366***
oder per E-Mail an **anzeigen-verkauf@ostsee-zeitung.de**
*nur 6 Cent/Anruf aus dem dt. Festnetz, Mobilfunk maximal 42 Cent/Minute, Montag bis Freitag 7 - 20 Uhr / Samstag 7 - 13 Uhr

www.ostsee-zeitung.de

Sparen Sie hier mit Ihrer OZ-Abo-Karte!

OSTSEE-ZEITUNG
Weil wir hier zu Hause sind