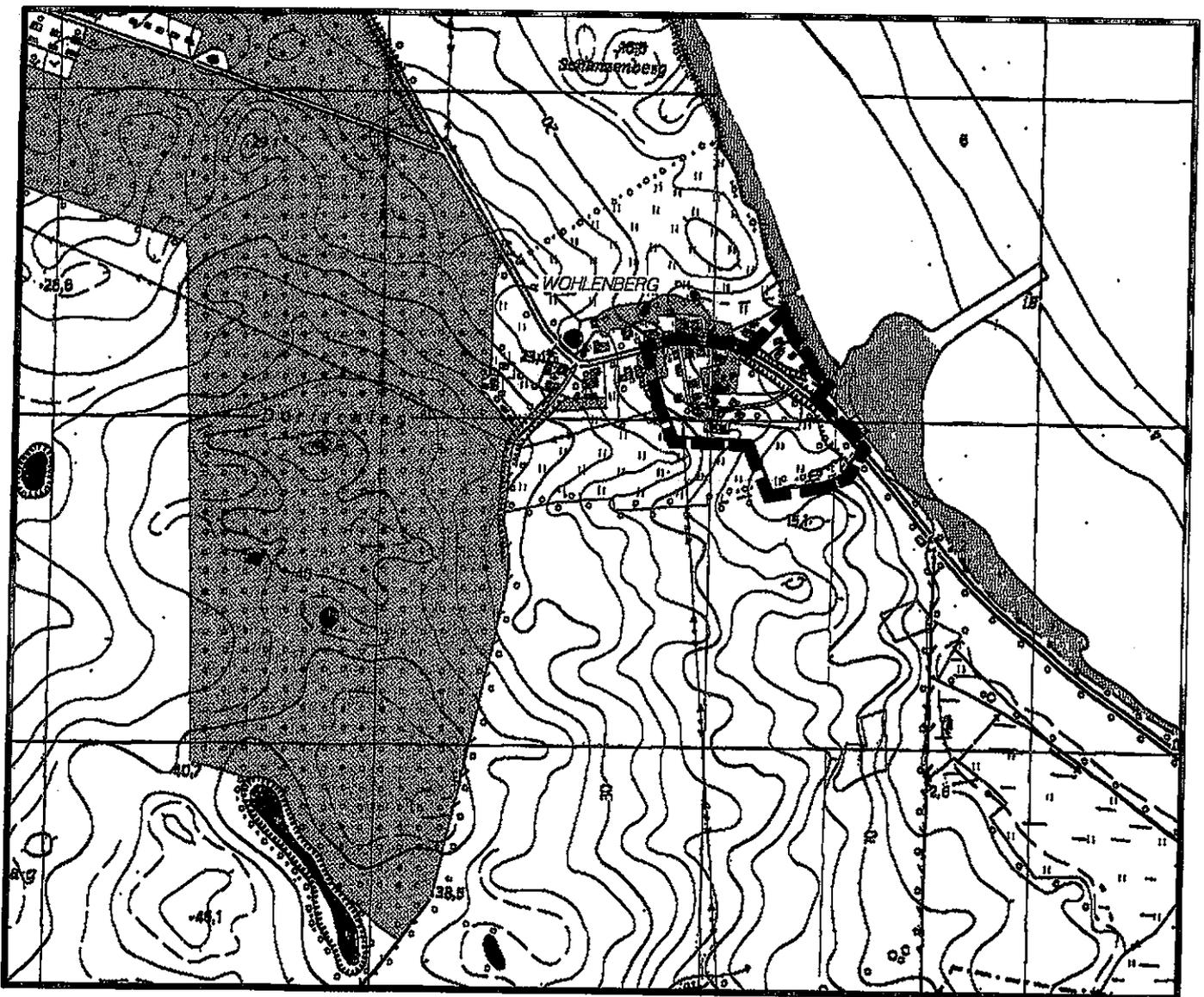


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT KLUTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg  
1. TEIL / SÜDÖSTLICHER TEIL / FERIENANLAGE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03681/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03681/7105-50

Planungsstand: 26. April 2004

**SATZUNG  
BEITRITTSBESCHLUSS**

**B E G R Ü N D U N G**  
**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21**  
**der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg**  
**1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>0. <u>Vorbemerkung</u></b>	<b>3</b>
<b>1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz</u></b>	<b>3</b>
1.1 Zur Bedeutung der Stadt Klütz	3
1.2 Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Wohlenberg	4
<b>2. <u>Allgemeines</u></b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	6
<b>3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>6</b>
<b>4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen und Anpassung an den Flächennutzungsplan</u></b>	<b>6</b>
4.1 Einordnung in übergeordnete Planungen	6
4.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan	8
<b>5. <u>Naturräumliche Einordnung</u></b>	<b>9</b>
5.1 Naturraum und Geologie	9
5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	9
<b>6. <u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</u></b>	<b>10</b>
<b>7. <u>Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ und UVP-Vorprüfung</u></b>	<b>11</b>
7.1 Überprüfung der Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet	11
7.2 UVP-Vorprüfung	14
<b>8. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>14</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung	15
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
8.4 Baugrenzen	16
8.5 Höhenlage	16
8.6 Nebenanlagen	16
8.7 Stellplätze	17
8.8 Flächennutzungen	17
8.9 Flächennachweis	18

<b>9.</b>	<b><u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></b>	<b>18</b>
9.1	Dächer	18
9.2	Dachaufbauten	18
9.3	Außenwände	18
9.4	Abfallbehälter	19
9.5	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	19
9.6	Werbeanlagen	19
9.7	Bußgeld	19
<b>10.</b>	<b><u>Verkehrliche Erschließung</u></b>	<b>19</b>
10.1	Öffentliche Straße	19
10.2	Private Erschließungsflächen	19
10.3	Ruhender Verkehr	20
10.4	Geh- und Radweg	21
<b>11.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>21</b>
11.1	Wasserversorgung	21
11.2	Versorgung mit elektrischer Energie	22
11.3	Fernmeldeversorgung	22
11.4	Feuerschutzeinrichtungen	23
11.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	23
11.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	23
11.7	Abfallentsorgung	24
<b>12.</b>	<b><u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u></b>	<b>25</b>
12.1	Planungskonzept	25
12.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	25
12.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	27
12.3.1	Gesetzliche Grundlage	27
12.3.2	Methodik	27
12.3.3	Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen	28
<b>13.</b>	<b><u>Immissionsschutz/Bodenschutz/Altlasten/Abfall und Kreislaufwirtschaft</u></b>	<b>38</b>
13.1	Schallimmissionen	38
13.2	Bodenschutz	39
13.3	Altlasten, Abfall und Kreislaufwirtschaft	40
13.4	Küstenschutz	40
<b>14.</b>	<b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>41</b>
<b>15.</b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	<b>42</b>
15.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	42
15.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	42
15.3	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen	42
15.4	Munitionsfunde	42
15.5	Gewässerschutzstreifen	43
15.6	Landschaftsschutzgebiet	44
15.7	Festpunkt des Landesvermessungsamtes	44
<b>16.</b>	<b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>46</b>
<b>17.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>46</b>

## **0. Vorbemerkung**

**Der von der Stadtvertretung der Stadt Klütz am 25.03.2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 21 - 1. Teil wurde gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der am 25.03.2002 geltenden Fassung mit Ausnahme des Sondergebietes SO Fr 3 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für das Sondergebiet SO Fr 3 versagt, gemäß Bescheid vom 07. November 2002.**

**Als Versagungsgründe für das SO Fr 3 – Gebiet wurden durch die Genehmigungsbehörde benannt:**

- **Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wiek“ – die hinreichende Beachtung des Küstenschutzes ist nicht erfolgt.**
- **Unzureichender Schallschutz für Bereiche der Ferienhausbebauung innerhalb des Gebietes SO Fr 3.**

**Zur Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und der Behandlung der Hinweise aus dem Bescheid vom 07. November 2002 hat die Stadtvertretung der Stadt Klütz am 26. April 2004 den Beitrittsbeschluss gefasst.**

**Änderungen und Überarbeitungen des Planes und der dazugehörigen Begründung sind jeweils entsprechend gekennzeichnet. Änderungen bzw. Präzisierungen der Begründung werden durch fette, kursive Schrift hervorgehoben.**

## **1. Langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz**

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

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises und ist Amtssitz der Gemeinden des Amtes Klützer Winkel.

Das Gemeindegebiet ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt die Stadtgemeinde Klütz - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. Dies trifft insbesondere für die küstennahen Orte Steinbeck und Wohlenberg zu.

Die Stadt Klütz ist an der Regelung für zukünftige Nutzungen im Ortsteil Steinbeck interessiert. Bemühungen scheiterten bisher immer daran, dass die Ziele der Gemeinde nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden konnten. Für den Ortsteil Wohlenberg wird eine touristische Entwicklung befürwortet. Neben der planungsrechtlichen Regelung, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbunden ist, wird der Bebauungsplan für den Anleger aufgestellt. Darüber hinaus wird für einen weiteren Teilbereich eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes vorbereitet.

Die Stadtgemeinde besitzt ca. 3.360 Einwohner.

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

Als ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Gemeinde möchte die Stadtgemeinde Klütz die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um auch andere Bereiche - wie den Fremdenverkehr und die Wohnfunktion - zu entwickeln.

Im Ortsteil Wohlenberg gibt es keine landwirtschaftlichen Produktionsbauten mehr. Auch die Wiedererrichtung landwirtschaftlicher Anlagen ist nicht mehr Ziel der gemeindlichen Entwicklung für diesen Bereich. Die weitere Entwicklung soll vor allem im Bereich des Fremdenverkehrs liegen. Die günstige Lage an der Wohlenberger Wiek bietet sich für die Entwicklung besonders an.

Da das Gebiet auch naturräumlich sehr interessant ist, sind bei zukünftigen Planungen und den darauf folgenden Entwicklungen die naturschutzfachlichen Belange entsprechend zu berücksichtigen.

Auf die Erhaltung von Grünflächen um die Ortslage herum wird auch zukünftig großer Wert gelegt. Nur aufgrund der unbedingten Notwendigkeit wird ein untergeordneter Teil der Grünflächen für bauliche Zwecke vorbereitet.

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 21 für den östlichen Teil der Ortslage auf. Dabei hat sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens herausgestellt, dass es notwendig wird, diesen Bebauungsplan in zwei Teilen zu erstellen. Zunächst wird der 1. Teil für den südöstlichen Bereich der Ortslage Wohlenberg, für den Teil der Ferienanlage aufgestellt. Danach soll der Bebauungsplan für den nordwestlichen Teil des Gebietes aufgestellt werden. Während für den südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil des Bebauungsplanes, eine Umwandlung der Flächen im Flächennutzungsplan in Richtung Sondergebiet für Fremdenbeherbergung erforderlich wird, scheint es für den 2. Teil des Bebauungsplanes, den nordwestlichen Teil, ausreichend, die Gemischten Bauflächen auszuweisen. Für einen weiteren Bereich westlich dem Bebauungsplan Nr. 21 / 1. Teil wird der Bebauungsplan / 3. Teil zur planungsrechtlichen Regelung erforderlich. Darüber hinaus wird für den westlichen Teil der Ortslage der Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Klütz aufgestellt. Hier geht es im wesentlichen um eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Strandbereiche an der Wohlenberger Wiek
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche (vorwiegend Grünlandnutzung)
- im Nordwesten durch die bebaute Ortslage.

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg – 1. Teil dient eine Vermessungsunterlage im Maßstab M 1 : 500, erstellt durch den Öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert mit der Bezugshöhe HN.

## 2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes in Wohlenberg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), seit dem 1. Januar 1998 gültig.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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 Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung, inklusive der vorgenommenen Änderungen.

## 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg – 1. Teil besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält ebenso die Ausgleichs- und Ersatzregelung.

Die Stadt Klütz setzt sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes mit der Prüfung der Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ sowie einer UVP-Vorprüfung auseinander. Siehe unter dem entsprechenden Gliederungspunkt 7 dieser Begründung.

## 2.5 **Quellenverzeichnis**

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg – 1. Teil liegen folgende Unterlagen zugrunde.

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg 1998.
- Flächennutzungsplan der Stadt Klütz in der Fassung der Teilgenehmigung, die wirksam bekannt gemacht wurde und in der Fassung der Fortschreibung für bisher nicht genehmigte Teilbereiche und überarbeitete Bereiche.
- Dorfrahmenplan der Stadt Klütz für die Ortslage Wohlenberg 1994.

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

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 21 zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Regelung für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg auf. Die Angebote für Ferienbeherbergung sollen erweitert werden. Darüber hinaus bestehen die Absichten, neben der Beherbergung, auch Belange zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur umfassenden Konfliktbewältigung - mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander - erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der planerischen Konfliktbewältigung kommt der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wesentliche Bedeutung zu. Dabei ist die besondere Lage des Plangebietes an der Wohlenberger Wiek zu berücksichtigen. In die Betrachtung fließt die Nähe zum Wasser ebenso ein wie die Nähe zu dem einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebiet (auslaufend zum 06.05.2002) bzw. dem EU-Vogelschutzgebiet. Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Mit dem Ziel der Regelung des vorhandenen Bestandes und der Schaffung von Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen der touristischen Infrastruktur wird die Notwendigkeit der Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens begründet. Dabei ist beachtlich, dass der überwiegende Teil der Flächen bereits fremdenverkehrlich genutzt worden ist.

## 4. **Einordnung in übergeordnete Planungen und Anpassung an den Flächennutzungsplan**

### 4.1 **Einordnung in übergeordnete Planungen**

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 16. Juli 1993 gelten für den Bereich um Wohlenberg folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.
- Der Ort Wohlenberg befindet sich in einem Landschaftsraum mit geringer Zerschneidung durch Verkehrsachsen und mit geringer Zersiedlung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

- Die Stadt Klütz ist Amtssitz des Amtes Klützer Winkel.
- Die Stadt Klütz ist als Ländlicher Zentralort im ländlichen Raum ausgewiesen.
- Der gesamte Bereich der Wohlenberger Wiek ist als Europäisches Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ dargestellt
- Teilbereiche der Gemeinde liegen in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Bereich der Ortslage Wohlenberg betrifft dies alle Flächen zwischen der Hauptstraße und der Wohlenberger Wiek (außerhalb der bebauten Ortslage) sowie die Flächen östlich der Straße nach Wohlenhagen.
- Die Ackerwertzahlen liegen in der Gemeinde über 50. Die Flächen besitzen damit eine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Der Bereich der Ortslage Wohlenberg liegt vollständig im Fremdenverkehrsschwerpunktraum „Boltenhagen-Klütz-Gramkow“.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg – 1. Teil liegt entsprechend dem Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg mit Stand von Dezember 1998:

- Innerhalb eines Bereiches mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.
- Innerhalb eines Bereiches mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft.
- Innerhalb eines Bereiches mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.
- Innerhalb eines unzerschnittenen, störungsarmen Raumes mit einer Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1,6-3,0%.

Das Plangebiet grenzt nordwestlich und südlich an das einstweilig gesicherte Landschaftsschutzgebiet Naturküste Nordwestmecklenburg, dessen Sicherung gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde mit Ablauf des 06.05.2002 ausläuft. Das Plangebiet wird von dem LSG auch zukünftig ausgenommen, gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Die Flächen der

Wohlenberger Wiek befinden sich innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes Wismarbuch und in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die landwirtschaftlichen Flächen um Wohlenberg befinden sich in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Lebensraumpotentials der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel. Der Bereich der Wohlenberger Wiek besitzt eine sehr hohe Bedeutung als Rast- und Schlafplatz. Als EU-Vogelschutzgebiet besteht für das Gebiet internationaler Schutzstatus.

#### 4.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind für den Bereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen und Grünflächen ausgewiesen.

Die Planungsziele dieses in Aufstellung befindlichen B-Planes entsprechen nur für untergeordnete Teilbereiche den Zielen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilbereiche der Ortslage Wohlenberg ist erforderlich und das Verfahren wird durch die Stadt durchgeführt.

Die Stadt Klütz berücksichtigt bei der Änderung des Flächennutzungsplanes um Wohlenberg, anstelle Gemischter Baufläche Sondergebiete in Richtung Sport und Freizeit und Fremdenbeherbergung. Die Sondergebiete für Fremdenbeherbergung decken sich hinsichtlich der Flächenausweisung mit den ausgewiesenen Gemischten Bauflächen für die Ortslage Wohlenberg. Das Sondergebiet für Sport und Freizeit wird neu ausgewiesen. Es wird aufgrund des besonderen Bedarfs für die Ausstattung mit Einrichtungen der Infrastruktur ausgewiesen. Ursprünglich hat die Stadt Klütz darauf verzichtet, auf den umgrenzenden Hofkoppeln von Wohlenberg bauliche Entwicklungen vorzusehen. Dies spiegelt sich auch in allen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wider. Aufgrund des nun entstehenden Bedarfs, auch Einrichtungen der touristischen Infrastruktur zu berücksichtigen, wird diese Fläche ausnahmsweise vorgesehen, weil keine anderen Flächen geeignet sind. Die Fläche für bauliche Entwicklung wird auf einem Standort vorgesehen, der sich tiefer befindet als die umgebenden Hügelbereiche. Die Stadt ist an einer abgerundeten städtebaulichen Situation für die Ortslage Wohlenberg interessiert. Zur Belebung der vorhandenen Beherbergungseinrichtungen soll die Infrastrukturstätte im Nahbereich der Ortslage geschaffen werden. Das Ausweichen auf angrenzende Ackerflächen wurde verworfen, um hier dem Zersiedlungseffekt entgegenzuwirken. Durch die Heckenanpflanzung ist eine Arrondierung der bebauten Ortslage zu erkennen. Die Außenwirkung einer möglichen Halle innerhalb des Sondergebietes für Sport und Freizeit kann auf ein Minimum reduziert werden. Da die für die bauliche Entwicklung des Sondergebietes Sport und Freizeit vorgesehene Fläche hinsichtlich ihrer Außenwirkung wesentlich weniger bedeutungsvoll ist als andere Flächen im Ortsteil Wohlenberg, z.B. am nordwestlichen Ortseingang, wurde einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg zugestimmt.

Die Stadt Klütz hat das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 / 1. Teil begonnen. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur

Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gefasst. Dabei sind die Zielsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 21 / 1. Teil berücksichtigt. Flächen für bauliche Nutzung werden gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Letztlich ist wesentlich die Änderung der Grünfläche, die mit dem Sondergebiet Sport und Freizeit überbaut werden soll. Aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geht hervor, dass eine Nutzung dieser Fläche für Sport- und Freizeitanlagen möglich ist. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich um Wohlenberg wird mit der gemäß Bebauungsplan dargestellten Zielsetzung fortgeführt. Dabei kann die Stadt Klütz berücksichtigen, dass die Flächen des Plangebietes zukünftig nicht mehr innerhalb eines LSG ausgewiesen werden. Damit sind auch die Bedenken der unteren Naturschutzbehörde, insbesondere hinsichtlich des Gebietes SO Sport und Freizeit, das zusätzlich in die Bebauung einbezogen wird, ausgeräumt.

## **5. Naturräumliche Einordnung**

### **5.1 Naturraum und Geologie**

Die Stadtgemeinde Klütz liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Kleineräumiger lässt sich das Gebiet um Wohlenberg der Landschaftseinheit „Wismarbucht mit Insel Poel“ zuordnen.

Die Gemeinde liegt innerhalb der Grundmoräne. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 3 m und 22 m ü.HN vor. Das Gelände ist stark bewegt und steigt insgesamt von Südosten nach Nordwesten an.

### **5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage Wohlenbergs und nimmt etwa die Hälfte der gesamten Ortslage ein.

Im Bereich zwischen der Hauptstraße und dem Strand befinden sich noch Reste einer ehemaligen Ferienhausanlage. Diese Anlage ist seit mehr als 10 Jahren ungenutzt und befindet sich in einem ruinösen Zustand. Der Abstand zur Mittelwasserlinie beträgt etwa 130 – 180 m. Der Bereich liegt vollständig innerhalb des Gewässerschutzabstandes von 200 m. Selbst die Bemessung des Gewässerschutzstreifens von Böschungsoberkante des Stellufers, hier wären 100 m anzusetzen, bleibt unberücksichtigt, weil in weiten Teilen der Nachbarschaft kein Stellufer vorhanden ist und hier der 200 m Abstand zu berücksichtigen ist. Auf dem Gelände befinden sich einige Gehölze (vorwiegend Berg-Ahorne).

Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits großflächig bebaut. Wertbiotope sind hier nicht vorhanden.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird zum größten Teil von Zierrasen und Intensivgrünland eingenommen. Kleinere Gehölzgruppen und Einzelbäume, sowie schmale Zierhecken sind hier

vorhanden. Durch befestigte und unbefestigte Wege werden Teilbereiche dieser Fläche erschlossen. Ein Teil der Grünflächen wird als Spielplatz genutzt. Neben den Spielgeräten befinden sich auf den Grünflächen auch einige Gebäude bzw. überdachte Flächen. Kleinflächig werden Gebiete zur Lagerung von Bauschutt, Baumaterial und Erdaushub genutzt.

Im Südosten wird das Plangebiet von einer größeren Gehölzanpflanzung abgegrenzt. Die Gehölzflächen entlang der Straße sind als Siedlungsgehölz zu charakterisieren. Aufgrund vorhandener Siedlungsstrukturen geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Gehölzfläche nördlich des geplanten Weges Siedlungsgehölz darstellt. Die Anforderungen an ein § 20-Biotop werden nicht erfüllt. Das Gehölz grenzt nicht dreiseitig an die offene Landschaft, sondern wird fast vollständig von Siedlungsbereichen umgeben. Selbst die westlich des Gehölzbestandes befindliche Grünfläche kann nur den Siedlungsbiotopen zugeordnet werden. Ein Teil der Grünflächen wird als Spielplatz genutzt. Neben den Spielgeräten befinden sich auf den Grünflächen auch einige Gebäude bzw. überdachte Flächen. Durch Zierhecken wird die Grünfläche im nördlichen Bereich gegliedert.

Entlang eines Grabens innerhalb der südlichen Gehölzfläche steht eine markante Reihe aus Kopfweiden. Dieser Bereich erfüllt die Anforderungen eines § 20-Biotops gemäß Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern und wird als Strauchhecke mit Überschirmung charakterisiert. Neben den Weiden dominieren innerhalb des Gehölzbestandes Arten wie Berg-Ahorn, Pappel und Eingrifflicher Weißdorn.

Nördlich grenzt das Plangebiet an ein Moränenkliff. Geplante Gebäude rücken jedoch nicht näher an dieses Kliff heran als der vorhandene Gebäudebestand. Auswirkungen auf diesen Biotop sind nicht gegeben.

#### **6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept**

Die Stadt Klütz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 – 1. Teil zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Regelung für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg.

Im nordöstlichen Bereich (Bereich innerhalb des 200 m - Schutzabstandes) ist vorgesehen, vorhandene städtebauliche Missstände – wie ruinöse Ferienbungalows - endgültig zu beseitigen. Eigentumsrechtliche Fragen sind geklärt. Der Grundstückseigentümer möchte das Grundstück gemäß Zielsetzung des Plangebietes bebauen.

Die Beseitigung der Ferienbungalows soll mit der Schaffung von Voraussetzungen für eine maßstäbliche Neubebauung einhergehen. Entsprechende Vorabstimmungen wurden mit dem Planungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg geführt. Die Stadt kann aufgrund örtlicher Abstimmungen davon ausgehen, dass gegen eine Umnutzung und planungsrechtliche Vorbereitung seitens dieser Behörden keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Unterschreitung des 200 m Gewässerschutzstreifens wurde für den Fall maßstäbiger Bebauung in Aussicht gestellt.

Für den östlichen Bereich der bereits genutzten Ferienanlage ist eine Erweiterung vorgesehen. Hier ist an eine ergänzende Bebauung - zur

Arrondierung der Beherbergungsnutzung - gedacht. Dieser Bereich würde sich auf den innerhalb des noch gültigen Flächennutzungsplanes gekennzeichneten Bereich der MI – Gebiete erstrecken; die Änderung des Flächennutzungsplan wird von der Stadt durchgeführt. Im Zusammenhang mit der Betreibung und Bewirtschaftung der Ferienanlage wurde die Möglichkeit des Verbleibs innerhalb des Mischgebietes nach § 6 BauNVO überprüft. Es wurde herausgearbeitet, dass die Ausweisung und Festsetzung von Sondergebieten für die Fremdenbeherbergung besser dem Planungsziel der tatsächlichen Nutzung gerecht werden. Deshalb ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im untergeordneten Teilbereich erforderlich.

Darüber hinaus ist eine Errichtung von Einrichtungen touristischer Infrastruktur (im südlichen Bereich) auf der Grünfläche - gemäß noch gültigen Flächennutzungsplan als Wiesenfläche ausgewiesen - beabsichtigt. Für die Standortwahl des Sondergebietes für Sport und Freizeit, Touristische Infrastruktur, wurde die vorhandene örtliche Situation berücksichtigt. Das mögliche Bau Feld wird auf einem Standort vorgesehen, der sich in einem tiefer gelegenen Bereich befindet. Die umgebenden Flächen liegen sämtlich höher. Zum einen ist östlich eine Hügelkuppe vorhanden. Der Höchstpunkt des Hügels liegt im Mittel 4,5 m höher als das Niveau des Sondergebietes für Sport und Freizeit. Mit der Standortwahl wird somit minimierend auf Eingriffe in das Landschaftsbild eingegangen. Dennoch ist eine geeignete Architektur zu wählen, um die Auswirkung auf ein Minimum zu reduzieren. Derzeit ist die Fläche noch nicht im Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesen. Aufgrund der Notwendigkeit zur Ausweisung von Einrichtungen touristischer Infrastruktur und keiner weiteren möglichen Fläche in der Ortslage Wohlenberg wurde diese Fläche ausgewiesen. Als vorteilhaft wird erachtet, dass sich diese Fläche innerhalb einer Umfriedung von Gehölzen befindet. Der Außenbereich wird vor Bebauung geschützt. Es ist noch nicht erkennbar, dass im Zusammenhang mit anderen Projekten eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur geschaffen werden könnte. Darüber hinaus ist es für den Betrieb der Anlage wichtig, dass sich Anlagen der Infrastruktur in unmittelbarer Nähe befinden. Die übrigen Bereiche der Ortslage Wohlenberg sind nicht geeignet, große Baukörper, wie sie für die Aufnahme von Sport- und Freizeiteinrichtungen erforderlich wären, aufzunehmen.

7. **Auswirkungen auf das EU – Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbuch“ und UVP-Vorprüfung**

7.1 **Überprüfung der Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet**

Die FFH-Richtlinie 92/43 EWG vom 21.05.1992 verpflichtet die Mitgliedsstaaten, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ einzurichten und entsprechende Schutzmaßnahmen festzulegen. Dieses Netz umfasst unter anderem die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des EU-Vogelschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar-Bucht“. Dieses Gebiet ist somit Bestandteil des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom

21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL).

Mit der FFH-Richtlinie wird eine Überprüfung von Plänen und Projekten auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen gefordert. Hierbei sind insbesondere auch Summationswirkungen mit anderen realisierten und geplanten Vorhaben zu berücksichtigen.

Bei der Überprüfung auf Verträglichkeit sind die Wirkungen geplanter Maßnahmen auf die konkreten Schutzziele des jeweiligen FFH-Gebietes zu untersuchen.

Der Schutzzweck für das betroffene FFH-Gebiet ist die Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die es wandernden Vogelarten (Zwerg-, Sing- und Höckerschwan, Saat-, Bläß-, Grau und Weißwangengans) ermöglichen, das Gebiet während ihrer jahreszeitlich bedingten Wanderungen in größtmöglicher Zahl, Ausdehnung und Dauer zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen und Schlafen zu nutzen. Weitere Rastvogelzielarten sind Pracht- und Ohrentaucher, Pfeif-, Tafel-, Reiher-, Berg-, Eider- und Schellente, Mittelsäger, Seeadler, Blässhuhn, Säbelschnäbler und Pfuhlschnepfe.

Weiter besteht der Schutzzweck des EU-Vogelschutzgebietes unter anderem auch in der Erhaltung und Optimierung von Lebensraumbedingungen (Brutplätze, Nahrungsflächen, Balzplätze, Schlafplätze) gefährdeter Brutvogelarten (Schnatterente, Seeadler, Säbelschnäbler, Sturmmöve, Brandseeschwalbe, Küstenseeschwalbe, Zwergseeschwalbe, Uferschwalbe, Sperbergrasmücke).

Es gilt hier also zu überprüfen, inwieweit planungsbedingte Aktivitäten dem Schutzzweck des Gebietes entgegenstehen.

Dafür sind zunächst die vorhandenen und geplanten Kapazitäten zu berücksichtigen. Für das Plangebiet selbst wird von einer maximalen Bettenzahl von etwa 265 Betten ausgegangen. Weitere große Ferienhausgebiete sind in Wohlenberg derzeit nicht vorhanden.

Bei der Beurteilung zukünftiger Entwicklungen ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude zur Aufnahme der Beherbergungskapazität bereits zu DDR-Zeiten vorhanden waren. Somit können auch unter Berücksichtigung der UVP bzw. UVP-Vorprüfung zugrunde gelegt werden, dass die Gebäude bereits weit vor dem 14.03.1999 errichtet worden sind.

Es ist davon auszugehen, dass mit der planungsrechtlichen Regelung des Bestandes etwa 30 Ferienbetten neu entstehen werden. Ansonsten ergibt sich eine Neuordnung innerhalb des Gebietes, wo zum Teil auch durch Schaffung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, wie Mehrzweckhalle, Schwimmhalle, Ladenpassage, Beherbergungsmöglichkeiten verloren gehen. Neue Beherbergungsmöglichkeiten nehmen den Anteil derjenigen Kapazitäten auf, die für die Schaffung von Infrastruktur aufgegeben wurde. Diese Neuordnung betrifft insbesondere die Sondergebiete Fr 1 und Fr 2. Zugunsten von Möglichkeiten für die touristische Infrastruktur in dem Gebiet SO Fr 1 wird in dem Gebiet SO Fr 2 Ersatz für die Beherbergungskapazität geschaffen.

Von Feriengästen sind folgende Aktivitäten und Auswirkungen auf den Landschaftsraum zu erwarten:

- Baden
- Strandnutzung (sonnen, spielen, wandern)

Die Bade- und Strandnutzung beschränkt sich auf den Zeitraum zwischen Mai und Oktober. In diesem Zeitraum ist die Strandbelastung im Bereich der Wohlenberger Wiek am Tage auch durch Tagesgäste ohnehin sehr hoch. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Urlaubsgäste, die in den Ferienhausgebieten des Plangebietes untergebracht sind, sind vernachlässigbar.

Geringfügige Überschreitungen für die Bade- und Strandnutzung über die Saison hinaus können nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Diese von der Intensität begrenzten Nutzungen sind jedoch minimal und verursachen keine erhebliche Beeinträchtigung. Darüber hinaus ist beachtlich, dass die im Plan festgesetzten Nutzungen bereits jetzt vorhanden sind. Kapazitätserweiterungen werden sich aufgrund des Neubaus nur unwesentlich ergeben. Es geht im Rahmen der Planaufstellung insbesondere um die Schaffung von Voraussetzungen für die Verbesserung der Qualität der Fremdenbeherbergung und Schaffung einer städtebaulichen Ordnung

Durch die saisonale Nutzung der Ferienhausgebiete ist nicht mit einer Störung der Rast- und Schlafplätze der genannten Vogelarten zu rechnen. Einschränkungen bzw. Beeinträchtigungen für diese Vögel sind eher durch eine Gewässerbenutzung ab Oktober (zum Beispiel durch Sportboote) möglich. Besonders ist daher der Bereich des Anlegers in Wohlenberg zu betrachten, dessen Nutzung in einem gesonderten Verfahren geregelt wurde. Die Lebensraumsansprüche der o.g. Vogelarten werden nicht beeinträchtigt.

Die von dem Plangebiet selbst ausgehenden Wirkungen können als nicht erheblich eingeschätzt werden. Von dem Planvorhaben gehen auch keine Beeinträchtigungen aus, die für sich allein gesehen, nicht erheblich sind, dies aber in Zusammenhang mit anderen Planvorhaben wären. Ordnung und Sicherung des vorhandenen Bestandes sind die Grundanliegen dieser Planung. Mit diesem Plan geht es zunächst um die Regelung des Bestandes. Der Teil der planungsrechtlichen Vorbereitung von neuen Vorhaben, die nicht schon nach § 34 BauGB zulässig wären, ist gering und bezieht sich dabei teilweise auch (SO Fr 3 – Gebiet) auf die Regelung des Bestandes. Einzig für Neubebauung überplante Fläche ist das SO / S + F - Gebiet.

Die Erweiterung von Bauflächen ist im Gebiet geringfügig und dient nur in sehr geringem Maße der Schaffung neuer Ferienunterkünfte. Hauptsächlich soll die touristische Infrastruktur verbessert werden. Die Möglichkeiten zur Verdichtung innerhalb der Ortslage Wohlenberg für touristische Zwecke sind begrenzt. Der Rahmen der örtlichen Entwicklung wird durch die im Zusammenhang bebaute Ortslage im wesentlichen begrenzt.

Weitere Faktoren die eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des FFH-Gebietes darstellen könnten, sind nicht erkennbar.

Zusammenfassend lässt sich schlussfolgern, dass durch die Realisierung der Planungsziele dieses Planes die Schutzzwecke des FFH-Gebietes nicht, bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden. Begründet ist dies vor allem durch die saisonale Nutzung und die

geringen Kapazitäten. Darüber hinaus werden die dargestellten Nutzungen bereits jetzt ausgeübt. Eine wesentliche Veränderung ist mit der Planung nicht verbunden.

## 7.2 UVP-Vorprüfung

Die Stadt Klötz hat eine UVP-Vorprüfung zu ihrer Sicherheit für den Vorhabenbereich erstellt. Die Zahl der zukünftig zusätzlich zulässigen Ferienkapazität ist gering und liegt unter dem Schwellwert für die UVP-Vorprüfung. Die übrige Beherbergungskapazität wurde weit vor 1999 errichtet. Im Ergebnis Ihrer Prüfung kommt die Stadt Klötz zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bereich des Vorhabens für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung nicht erforderlich ist. Die Stadt Klötz bezieht sich auf lfd. Nummer 18.8 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben und hat die Vorprüfung durchgeführt, um zusätzliche Planungssicherheit zu erlangen.

## 8. Inhalt des Bebauungsplanes

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für Fremdenverkehr - für Fremdenbeherbergung / Touristische Infrastruktur - sind neben Beherbergungsstätten alle Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb der Beherbergungsstätte dienen und als untergeordnete Nebenanlagen gelten können. Dazu zählen **Ferienhäuser**, Saal für Veranstaltungen, Sauna, Solarium, Schwimmbad (für den Bedarf der Anlage), Anlagen zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge, Seminarräume, Einrichtungen für Kinderbetreuung, Verkaufsläden mit einer maximalen Verkaufsraumfläche wie für Mischgebiete. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind unzulässig. Ausnahmeweise sind Wohnungen für das leitende und betreuende Personal (Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) zulässig. Innerhalb der Gebiete sind auch Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung der Gebiete dienen.

***Gemäß Hinweis 2 des Bescheides wurde der Zulässigkeitskatalog für das Sondergebiet Fremdenverkehr um Ferienhäuser ergänzt. Dies entspricht der tatsächlichen Planungsabsicht und auch weitestgehend dem vorhandenen Bestand.***

Innerhalb des Sonstiges Sondergebietes (SO S + F) gemäß § 11 BauNVO für Sport und Freizeit sind ausschließlich Anlagen der touristischen Infrastruktur zulässig. Hierzu zählen Sporthallen wie Tennishalle und Halle für andere Ballsportarten. Darüber hinaus ist ausnahmeweise die Unterbringung von Einrichtungen für die Bewirtschaftung des Gebietes zulässig. Hierzu gehören z.B. Geräte für die gartenmäßige Bewirtschaftung.

Innerhalb des straßenseitig gelegenen Sonstigen Sondergebietes SO Fr 1 ist die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (Ladenpassage) sowie von Sporteinrichtungen (Bowling bzw. Kegelbahn etc.), eines Schwimmbeckens und eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen.

***Zur Erfüllung der Maßgabe 5 ist für den Platz in der nordwestlichen Ecke des Plangeltungsbereiches noch die***

**Zweckbestimmung des Platzes anzugeben. Weiterhin ist der Platz mit Baugrenzen zu umgrenzen. Entsprechend wird der Platz mit einer Baugrenze umgrenzt und die Zweckbestimmung sowohl in der Planzeichnung Teil A als auch im Text Teil B definiert. Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO Fr 1 ist auf der gesondert mit Baugrenzen umgrenzten Fläche eine Veranstaltungsfläche mit Markttreiben zulässig.**

Für das Sondergebiet für Fremdenverkehr SO Fr 3 wird festgesetzt, dass ausschließlich Ferlenhäuser mit maximal 1 Ferienwohnung entstehen werden.

**In dem Hinweis 1 des Bescheides wurde vorsorglich auf weitere Belange für das SO Fr 3 Gebiet hingewiesen:**

**„Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ich nicht geprüft habe, ob das Sondergebiet SO Fr 3 bei einem Abstand der zukünftigen Bebauung von 15 m zur Kliffkante genehmigungsfähig gewesen wäre. Eine Ausnahmegenehmigung wurde nämlich an die Bedingung geknüpft, dass der Anleger „Wohlenberger Wiek“ erhalten bleibt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob und gegebenenfalls wie sichergestellt ist, dass die Stadt Klütz diese Bedingung erfüllt bzw. erfüllen kann.“**

**Die Stadt Klütz setzt sich gegebenenfalls zu anderem Zeitpunkt mit dem SO Fr 3 Gebiet auseinander. In diesem Zusammenhang wird auf eine abschließende Regelung verzichtet.**

**Innerhalb des Beitrittsbeschlusses hat die Stadt Klütz auch auf Präzisierungen aus dem Baugenehmigungsverfahren reagiert. Es handelt sich dabei um die in der Planzeichnung nur mit SÄ) gekennzeichneten Baufelder, nordwestlich im SO Fr 1 Gebiet und nordöstlich im SO Fr 1 Gebiet. Die Baugrenzen werden den tatsächlichen Erfordernissen angepasst. Sie werden geringfügig vergrößert. Für das nordwestlich gelegene Baufeld wird der Abstand zu den Nachbargrenzen nicht verändert. Für das nordöstlich gelegene Baufeld ist ein nachbarschaftlicher Belang nicht zu beachten. Doch auch hier werden die Abstände zur Straße nicht reduziert. Da keine negativen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu erwarten waren, wurde auf eine Beteiligung verzichtet. Die Stadt hat auf die neuen Erfordernisse reagiert. Da städtebaulich die Grundzüge des Planes nicht berührt werden, wurde auf ein neuerliches Beteiligungsverfahren verzichtet.**

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

- der Grundflächenzahl,
  - der maximalen Traufhöhe,
  - der maximalen Firsthöhe,
- bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan in den Nutzungsschablonen enthalten.

Innerhalb des Baugebietes kommt es bisweilen dazu, dass für einzelne Gebäude unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen gelten. Sofern von

der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe der Nutzungsschablone abgewichen wird, wird dies gesondert innerhalb der betroffenen Baugrenze gekennzeichnet. Auf die Bildung weiterer Baugebiete sollte verzichtet werden, um den Plan leicht lesbar zu halten.

**8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt überwiegend die offene Bauweise. Lediglich innerhalb des Sondergebietes für Sport und Freizeit gilt die abweichende Bauweise. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind auch die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

**8.4 Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Durch Festsetzung der Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen bestimmt. Es ist davon auszugehen, dass eine Überbauung der Baugrenzen nicht erfolgen darf. Bauliche Anlagen haben sämtlich innerhalb von Baugrenzen zu entstehen.

*In Erfüllung der Auflage 2 des Bescheides wurden die Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken entsprechend vermaßt.*

**8.5 Höhenlage  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Sondergebieten maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen diesen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils im unbeeinträchtigten Zustand. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen verlängerter Linie der aufstrebenden Außenwand und der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

**8.6 Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO eingeschränkt. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb von Baugrenzen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausnahmsweise sind einzelne Nebenanlagen, die der Förderung der touristischen Einrichtung dienen, Infrastruktureinrichtungen, als Gestaltungselemente innerhalb der Baugebiete und der Grünflächen zulässig. Zu diesen Einrichtungen zählen Elemente der Kleinkunst oder Gartenpavillons oder Gartenmöblierung sowie Gemeinschaftsstellplätze. Versorgungsanlagen sind innerhalb des Gebietes zulässig.

**8.7 Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und / oder innerhalb der für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Flächen und / oder in Tiefgaragen zulässig.

**8.8 Flächennutzungen**

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen als öffentliche Straße,
- Grünflächen als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Grünland / Extensivgrünland, Streuobstwiese, Sport- und Spielplatz,

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze,
- 200 m Schutzabstand zur Ostsee,
- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts, wie Gewässerschutzstreifen.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt:

- Erhaltungsgebot für Bäume,
- Anpflanzgebot für Bäume, teilweise auch als beispielhafte Anpflanzungen.

### 8.9 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,6 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sondergebiete SO	21.810
Straßenverkehrsflächen (auch Privatstraßen) einschließlich Straßenbegleitgrün und Parkplätze	5.797
Grünflächen	17.950
<b>Gesamtfläche :</b>	<b>45.557</b>

## 9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

### 9.1 Dächer

Innerhalb des Plangebietes sind für Neubauten nur Steldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 45° zulässig. Die Dächer sind als Satteldach oder als Krüppelwalmdach zulässig. Die Harddacheindeckung ist in rot vorzusehen. Darüber hinaus ist auch die Eindeckung mit Reet zulässig. Für die Harddacheindeckung sind glasierte Dachziegel auszuschließen; engoblierte Dachziegel sind zulässig. Für die Deckung des Daches im Sondergebiet Sport und Freizeit ist eine Dachneigung von 10° ausreichend. 15° Dachneigung dürfen hier nicht überschritten werden.

Die Unterschiede zu den Festsetzungen zu den Dachneigungen werden getroffen, weil eine höhere Dachneigung innerhalb des Sondergebietes Sport und Freizeit zu einer stärkeren Veränderung des Landschaftsbildes, gar Beeinträchtigung, führen könnte. Die im Bestand vorhandenen Gebäuden mit einem flach geneigten Dach können als solche erhalten werden.

### 9.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder in Form von Satteldachgauben mit steilem Giebel bzw. mit abgewalmten Dach zulässig.

### 9.3 Außenwände

Für die Errichtung der Außenwände ist die Verwendung von glänzenden und / oder reflektierenden Materialien unzulässig.

Geputzte Fassaden und Fassaden mit Holzanteilen sind zulässig. Der Holzanteil darf maximal 20 % der jeweiligen Außenwandflächen nicht überschreiten. Mindestens 80 % der Außenwandflächen müssen geputzte Wandflächen oder Verblendmauerwerk aufweisen. Außenwandflächen als Verblendmauerwerk in Verbindung mit Fachwerksständerkonstruktionen sind zulässig.

#### **9.4 Abfallbehälter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.  
Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

#### **9.5 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken**

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

#### **9.6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m (0,18 qm) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder flimmerndem Licht verwendet werden.

#### **9.7 Bußgeld**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### **10. Verkehrliche Erschließung**

#### **10.1 Öffentliche Straße**

Das Plangebiet wird durch Anbindung an die Landesstraße zwischen Klütz und Wismar erschlossen.

Die Erschließung der einzelnen SO-Gebiete erfolgt durch private Straßen.

#### **10.2 Private Erschließungsflächen**

Die einzelnen Sondergebiete werden durch private Zufahrten von der öffentlichen Straße erschlossen.

Die Hauptzufahrt führt von der Landstraße im westlichen Teil des Plangebietes zu den einzelnen Sondergebieten. Die Zufahrten enden im Bereich der Grünflächen. Hier schließen sich dann Flächen für einen Geh- und Radweg an.

Eine weitere Zufahrt befindet sich nördlich der Landstraße. Sie dient der Erschließung des SO Fr 3 – Gebietes. Die Zufahrt endet in einer Wendeanlage.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Baugebiete ausreichend verkehrlich erschlossen sind.

Auf die Ausweisung und Festsetzung von Flächen für öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete wird verzichtet. Eine Bedienung hat über private Zufahrten zu erfolgen. Möglichkeiten für die privaten Zufahrten sind in ausreichender Form gegeben. Eine gesonderte verkehrliche Zufahrt zu dem Sondergebiet für Sport und Freizeit, das touristische Infrastruktureinrichtungen aufnehmen soll, wird nicht dargestellt. Hier ist davon auszugehen, dass Besucher im Eingangsbereich des Gebietes ihre Fahrzeuge abstellen. Dann müsste eine fußläufige Verbindung zu dem Sondergebiet erfolgen. Da das Sondergebiet im wesentlichen dazu dient, Besucher der Einrichtung zu dienen, kann auf eine Zufahrt mit Stellplätzen verzichtet werden.

***In Erfüllung der Maßgabe 6 werden die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, die auch der Erschließung der Sondergebiete dienen, zusätzlich als Straßenverkehrsflächen und hier mit dem Zusatz „Privat“ festgesetzt.***

***Innerhalb des Plangebietes werden Zufahrten festgesetzt für die Einfahrt in das Gebiet jeweils von der Landesstraße und für die Einfahrt in das Kellergeschoss, dass aus dem Sondergebiet SO Fr 1/ SO Fr 2 angefahren wird und nicht von der Landesstraße direkt.***

***In Zusammenhang mit der Absicherung der Müllentsorgung hat die Stadt Klütz nicht nur den Müllbehältersammelstandort sondern auch den vorhandenen Weg, der an die Landesstraße anbindet und die Streuobstwiese unmittelbar am SO Fr 1 Gebiet kreuzt, nachrichtlich aufgenommen. Der Weg wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgung und zu Gunsten des Havariefalls festgesetzt.***

### 10.3 Ruhender Verkehr

Die Bereitstellung von Parkplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen erfolgt durch die Ausweisung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze. Zusätzlich ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb von Baugrenzen zulässig. Die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes erfolgt innerhalb des Plangebietes nicht. Der Anteil an öffentlichen Parkplätzen ist gemäß Bedarf innerhalb des Baugebietes bereitzustellen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, innerhalb von Tiefgaragen Möglichkeiten für das Unterbringen von Fahrzeugen zu schaffen.

*In Beachtung des Bescheides hatte sich die Stadt für das Sondergebiet SO - S+F noch mit Stellplätzen zu beschäftigen bzw. zu entscheiden, die Fläche für die Zuwegung zum Gebiet in solcher Breite festzusetzen, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist. Da eine Zufahrt über die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu dem Sondergebiet SO - F+S nicht für den Besucherverkehr sondern nur zu Betriebszwecken der Anlage vorgesehen ist, werden zwei Stellplätze nur für die Besucher am Eingang des Ferengebietes festgesetzt. Es wird von einer geringen Zahl, von zwei Stellplätzen ausgegangen, weil der Hauptbetrieb auf die Ferienanlage beschränkt sein soll. Dies bedeutet, dass hauptsächlich und fast ausschließlich nur Besucher der Anlage die Sport- und Freizeitanlage nutzen sollen.*

*Gemäß Auflage 3 wäre noch die Anzahl der Stellplätze je Grundstück festzusetzen, soweit die Stellplätze verschiedenen Grundstücken zugeordnet sein sollten. Hierzu hatte sich die Stadt intensiv artikuliert. Eine konkrete Zuordnung der Stellplätze zu Gebieten und Grundstücken ist nicht vorgesehen. Sämtliche Stellplätze dienen der Gesamtanlage der Ferengebiete. Insofern ist eine weitere Zuordnung nicht beabsichtigt.*

#### **10.4 Geh- und Radweg**

In Verlängerung der befestigten privaten Erschließungsstraße für die Sondergebiete im südöstlichen Teil des Plangebietes ist ein Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser führt über die dargestellten Grünflächen zu den Sport- und Spielflächen im Plangebiet. Der Geh- und Radweg kann dann weiter zur Landstraße nach Klütz und zu den Strandbereichen geführt werden.

Im Bereich der Anbindung des Gehweges in der privaten Grünfläche im östlichen Plangebiet an die Landesstraße wird der Gehölzbereich gequert. Das § 20 - Biotop befindet sich südlich dieser Anbindung und wird von dem Weg nicht beeinträchtigt. Mögliche Rodungen im Bereich des Siedlungsgehölzes bleiben minimal. Es handelt sich hier um die Absicht, einen Geh- und Radweg in der vorhandenen naturräumlichen Situation zu integrieren. Angepasst in die örtliche Situation soll der Geh- und Radweg hergestellt werden, ohne in den vorhandenen Gehölzbestand einzugreifen. In die vorhandene örtliche Situation soll der Geh- und Radweg entsprechend behutsam eingefügt werden.

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

#### **11.1 Wasserversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berühren keine Trinkwasserschutzzonen.

Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen. Alle Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang des Zweckverbandes Grevesmühlen nach §5 und §6 der Wassersatzung und sind entsprechend der Beitragssatzung des ZVG anschlussbeitragspflichtig. Die Anschlussmodalitäten sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Im Straßenbereich befindet sich eine Trinkwasserleitung PE-HD 180x16,4. Vor Baubeginn ist eine örtliche Abstimmung und protokollarische Einweisung durch zuständige Mitarbeiter des Zweckverbandes erforderlich.

Die Kosten für Neuverlegung von Grundstücksanschlüssen infolge von Grundstücksteilungen für eine zukünftige Bebauung tragen die Bauherren.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist nur auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 möglich.

## **11.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Ort Wohlenberg wird durch die e.dis GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die e.dis ist dazu auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum angewiesen. Für Kabel wird eine Verlegetiefe von 0,60 – 0,80 m vorgesehen.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen der im Plangebiet evtl. vorhandenen Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und dem Energieversorgungsunternehmen abzuschließen.

Die Anlagen der e.dis dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- / überbaut bzw. freigelegt werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursacher zu verlegen. Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen sind in Abstimmung mit der e.dis durchzuführen.

Im Bereich von Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen sind auszuschließen.

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig. Eine Einweisung ist rechtzeitig zu beantragen.

## **11.3 Fernmeldeversorgung**

Wohlenberg ist über die Endvermittlungsstelle Klütz an das Netz der Telekom AG angeschlossen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Für den Planbereich ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine Aufgrabeanzeige bei der Deutschen Telekom AG in Gägelow vorzulegen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können.

#### **11.4 Feuerschutzeinrichtungen**

Die Feuerlöschversorgung wird durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Nach gültigem Regelwerk wird Löschwasser auf dem Gebiet in ausreichendem Umfang bereitgestellt. Die Löschwasserversorgung wird im Plangebiet über eine entsprechend dimensionierte Wasserleitung und eine ausreichende Anzahl von Hydranten gewährleistet. Der Nachweis ausreichender Löschwasserbereitstellung wird im Rahmen der technischen Planung erbracht.

#### **11.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Das anfallende Abwasser ist den öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes zuzuführen. Das anfallende Abwasser aus dem Geltungsbereich wird der Kläranlage Wismar zugeführt. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen sind die Anschlussbedingungen zu bestimmen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluß- und Benutzungszwang des Zweckverbandes Grevesmühlen nach §7 und §8 der Entwässerungssatzung und sind entsprechend der Beitragssatzung des ZVG anschlussbeitragspflichtig.

Im Straßenbereich befindet sich ein Abwasserkanal Stz. DN 200. Vor Baubeginn ist eine örtliche Abstimmung und protokollarische Einweisung durch zuständige Mitarbeiter des Zweckverbandes erforderlich.

Die sich aus den Arbeiten ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Erschließungsträger/Bauherrn zu tragen.

#### **11.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken örtlich zu versickern. Diese

Gewässerbenutzung ist gemäß § 33 des Wasserhaushaltsgesetzes und entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG erlaubnisfrei.

Ansonsten kann das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Vorflut zugeführt werden. Über die Gewässerbenutzung entscheidet die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, die die Einleitbedingungen in ein Gewässer festlegt.

Die Entsorgung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser soll vor Ort über Versickerungskörper erfolgen. In einer Gutachterlichen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen (Bauvorhaben Schmutzwasserkanalisation Wohlenberger Wiek, 1998) wurde diese Möglichkeit empfohlen.

Bei ausreichend dimensionierten Versickerungskörpern (z.B. Versickerungsschacht) können ausreichende Versickerungsergebnisse erreicht werden. Empfohlen wird die Errichtung eines Versickerungsschachtes bzw. einer Versickerungsfläche für jedes Wohngebäude. Der Versickerungskörper soll so dimensioniert sein, dass zunächst die gesamte Regenwassermenge aufgenommen werden kann. Zur Sicherheit soll die Dimensionierung von einer Bemessungswassermenge von 1,5m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ausgehen. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt durch nachrichtliche Übernahme in den Text (Teil B). Diese Forderung ist bei zukünftigen Vorhaben zwingend einzuhalten.

#### 11.7 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

*Die Erfüllung der Maßgabe 8 dient insbesondere dem Nachweis der ausreichenden Bemessung des Erschließungssystems für die Versorgungsfahrzeuge. Es wurde darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls noch Flächen festzusetzen bzw. so zu vergrößern sind, dass ein Wenden von Versorgungsfahrzeugen möglich ist. Die Stadt hat sich hiermit beschäftigt und auch den Träger der Maßnahme einbezogen. Es handelt sich um eine im Bestand vorhandene Anlage. Die Entsorgung von dem Grundstück erfolgt derzeit problemlos. Die Zufahrt durch Müllfahrzeuge muss nicht für alle Grundstücke gesichert werden. Der Müll wird am Entsorgungstag entsprechend zur Abfahrt bereitgestellt. Der Müllbehältersammelstandort wird auf der Stellplatzfläche entsprechend festgesetzt. Ebenso festgesetzt wird auch die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die an die Landesstraße angebunden ist und eine zusätzliche Zufahrt in das Gebiet ermöglicht. Eine Übernahme von Flächen durch die Stadt ist nicht vorgesehen. Der Betreiber der Anlage wird verpflichtet hinreichend Möglichkeiten für die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Mülls zu schaffen. Dies ist an den Eingangspunkten in die Anlage entsprechend abzusichern.*

## **12. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft**

### **12.1 Planungskonzept**

Durch die geplante Bebauung werden versiegelte Flächen, genutzte Siedlungsbereiche und Grünlandflächen überplant.

Vorhandene Grünstrukturen bleiben größtenteils erhalten. Rodungen werden bei der Realisierung des Projektes in geringem Umfang erforderlich.

Durch die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert werden.

Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhalt von gestaltenden Gehölzen, Baumreihen und Einzelbäume,
- Erhöhung des Grünanteils durch die Pflanzung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen.

Diese Entwicklungsziele werden im Zuge der Realisierung der Bauanlagen als Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie als Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt.

### **12.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von Grün- und Siedlungsflächen unerlässlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Hochwertige vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Im Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg – 1. Teil werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb des Plangebietes sind auf den dafür festgesetzten Flächen Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

#### **Bäume 1. Ordnung**

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Rot- Buche (*Fagus sylvatica*),

#### **Bäume 2. Ordnung**

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*);

#### Sträucher

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Für Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1.Ordnung als Heister 2 x verpflanzt, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 1 x v., Sträucher 2 x v., 40 - 60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen, alle 10 m ist eine Heister zu setzen.

Entlang Fußweges innerhalb der Grünfläche sind auf den festgesetzten Standorten Einzelbäume zu pflanzen. Es sind vorzugsweise Laubgehölze der Arten Winter-Linde (*Tilia cordata*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden. Es sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16cm zu verwenden.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen, Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich oder standortgerecht und heimisch zu ersetzen.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel sowie die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese sind durch Mahd bzw. Beweidung ständig kurz zu halten. Bei Weidenutzung sind die betroffenen Flächen einzukoppeln.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist regelmäßig zu mähen bzw. zu beweiden. Die Fläche ist mit Obstbäumen (Hochstämme von Apfel- und Kirscharten) zu bepflanzen. Die Obstbäume sollen in Reihen mit einem Rasterabstand von 10 – 15 m gepflanzt werden. Nebenanlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Spielflächen ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen unzulässig. Die landschaftliche Situation darf nicht durch Gebäude und andere bauliche Anlagen beeinträchtigt werden.

**Zur Erfüllung der Maßgabe 4 wurde für das „Baufeld“ innerhalb der Grünfläche nordöstlich des Sonstigen Sondergebietes „SO - S+F“ die Art der Nutzung und die Zweckbestimmung festgelegt. Die überbaubare Fläche wird in der Planzeichnung und im Text Teil B entsprechend definiert. Für die überbaubare Fläche in der Grünfläche wird die Nutzung als Grillplatz/ Grillpavillon als untergeordneter Teilbereich auf der Grünfläche festgesetzt.**

Eine gliedernde Durchgrünung ist vorzunehmen.

Fußläufige Verbindungen sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) oder als wassergebundene Decke herzustellen.

Gemeinschaftsstellplätze sind vorzugsweise in einem Schotterrasen-Deckbelag auszubilden.

***Zur Erfüllung der Maßgabe 3 des Bescheides werden die innerhalb des Planbereiches festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen als Sammelzuordnung allen Grundstücken bzw. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet. Eine Aufteilung auf einzelne Baumaßnahmen bzw. Abschnitte des Plangebietes ist nicht beabsichtigt und vorgesehen. Eine gesamtheitliche Betrachtung des Ferienhauskomplexes ist durch die Stadt vorgesehen.***

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig abzuschließen.

***Die Stadt Klütz hat sich vergewissert, dass die Grundstücke für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden können.***

## **12.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

### **12.3.1 Gesetzliche Grundlage**

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 11 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG 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...“

### **12.3.2 Methodik**

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.

### **12.3.3 Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen**

#### Beurteilungsraum und Eingriffswirkung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es eher zu einer geringen Veränderung der Biotopstruktur. Ausnahme bildet die verstärkte Beanspruchung der Grünfläche im südöstlichen Plangeltungsbereich. Ansonsten wird kaum in ökologische Funktionen eingegriffen. Es werden größtenteils bebaute Siedlungsbereiche, die an bebaute Grundstücke und Verkehrsflächen angrenzen, beansprucht. Da der Plangeltungsbereich südöstlich an den offenen Landschaftsraum anschließt, wäre die Berücksichtigung von Wertbiotopen in diesem Bereich angebracht. Hier befindet sich jedoch lediglich landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer Werteinstufung < 2. Nach den Empfehlungen des Ausgleichsmodells nach Mecklenburg-Vorpommern brauchen diese nicht berücksichtigt werden.

Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung ist somit lediglich die maximal mögliche Bebauung relevant. Die vorhandenen Biotope besitzen nur einen mäßigen Biotopwert. Mit der Neugestaltung des Gebietes ist anzunehmen, dass die unversiegelten Grundstücksbereiche diesen Wert auf jeden Fall erreichen. Der vorhandene bauliche Bestand im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches wurde bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Veränderungen in diesem Bereich sind geringfügig und der Biotopwert noch vorhandener Freiflächen äußerst gering. Geschützte Biotoptypen sind im gesamten Plangebiet und im Umgebungsbereich nicht vorhanden. Abgesehen wird dabei vom benachbarten Strandbereich im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Hier befinden sich bereits Ferienbungalows. Mit der Neuordnung und Gestaltung des Gebietes wird aus Sicht der Stadt nicht mehr als vorher in benachbarte Biotope eingegriffen.

#### Bestandsbeschreibung

Eine Beschreibung des Bestandes erfolgte unter Punkt 5 dieser Begründung.

#### Bestandsbewertung

##### BiotopwertEinstufung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen 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“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biotop-Nr.	Biotoptyp		Regeneration	Rote Liste	Status
2.3.2	Strauchhecke mit Überschildung	BHS	3	3	§
1.10.5	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten mit Baumreihe	WXS	-	1	
2.6.3		BRL	3	2	§
2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA	4	3/2	
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	BBJ	1		
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	GIM	-	1	
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	PWX	1-2		
13.1.2	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	PWY	- / 1		
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	PHW	-		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	PER	-		
	Fläche mit Erdaufschüttungen / vegetationsfrei		-		
13.9.6	Ferienhausgebiet	PZF	-		
13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	PZS			
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	OVD	-		
14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg	OVF	-		
14.7.5	Straße	OVL	-		
14.10.1	Kläranlage	OSK	-		
14.10.3	Kleiner Müll- und Schuttplatz	OSM	-		
14.11.1	Brachflächen städt. Siedlungsbereiche	OBS	1		

#### Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

#### 1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache hier a) Vereinfachte Biotopwertansprache

Jeder der oben ermittelten BiotopwertEinstufung ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) zuzuordnen. 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 nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den WertEinstufungen dargestellt.

TABELLE 2

Wertein- Stufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbleibenden 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	

TABELLE 3 - Abschnitt I

Biotop- Nr.	Biototyp	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl
2.3.2	Strauchhecke mit Überschirmung	3	5
1.10.5	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten mit	3	4
2.6.3	Baumreihe		
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	8
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	2,5
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	- / 1	1
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	-	0,5
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-	0,4
	Fläche mit Erdaufschüttungen / vegetationsfrei	-	0,2
13.9.6	Ferienhausgebiet	-	0,2
13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	-	0,4
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	-	0,2
14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg	-	0
14.7.5	Straße	-	0
14.10.1	Kläranlage	-	0
14.10.3	Kleiner Müll- und Schuttplatz	-	0

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche  
 aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde.

Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotopie variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung. Dieses soll im einzelnen nicht erläutert werden. Artenreichtum, Strukturvielfalt und ökologische Funktionen des Biotops spielen dabei eine wichtige Rolle und wurden in dieser Bewertung berücksichtigt. Aus der Bestandsbeschreibung lassen sich jedoch gewisse Wertabschätzungen ableiten.

### 2. Stufe : Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an besiedelte Bereiche bzw. ist Teil einer besiedelten Fläche. Es wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen.

Dies entspricht einem **Korrekturfaktor K1 von  $\times 0,75$**  für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

### 3. Stufe : Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotopie 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 (Innerhalb der) Baugrenze  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Wegflächen  
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Sondergebiete außerhalb der Baugrenzen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0

#### Wirkzone 1

- 1.) Flächen innerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biotoptypen mit Werteinschätzung  $\geq 2$ .  
(Intensität des Eingriffes 30-70%)

Innerhalb der Wirkzonen außerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotopie mit einer Werteinstufung  $\geq 2$ . Sie werden deshalb nicht weiter berücksichtigt.

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:  
 Fläche des betroffenen Biotoptyps[A] x Kompensationswertzahl [K] x  
 Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad [Ko] x  
 Wirkungsfaktor [W]

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich die  
 Kompensationswertzahl um 0,5 (Tab. Hinweise zur Eingriffsregelung)

TABELLE 4.1 (vollversiegelte Flächen)

Biotoptyp	K	Fläche A in m <sup>2</sup>	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKo x W)
Strauchhecke mit Überschirmung	5+0,5	-	0,75	1	0
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten mit Baumreihe	4+0,5	-	0,75	1	0
Älterer Einzelbaum	8+0,5	150	0,75	1	956,25
Jüngerer Einzelbaum	1,5+0,5	50	0,75	1	75
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1,5+0,5	1.266,22	0,75	1	1.899,33
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2,5+0,5	10,36	0,75	1	23,31
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1+0,5	-	0,75	1	0
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0,5+0,5	-	0,75	1	0
Artenarmer Zierrasen	0,4+0,5	-	0,75	1	0
Fläche mit Erdaufschüttungen / vegetationsfrei	0,2+0,5	1.980,03	0,75	1	1.039,52
Ferienhausgebiet	0,5+0,5	494,62	0,75	1	370,96
Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0,4+0,5	104,69	0,75	1	70,67
Pfad, Rad- und Fußweg	0,2+0,5	73,21	0,75	1	38,44
versiegelter Rad- und Fußweg	0	-	0,75	1	0
Straße	0	-	0,75	1	0
Kläranlage	0	-	0,75	1	0
Kleiner Müll- und Schuttplatz	0	171,60	0,75	1	0
<b>Summe</b>					<b>4.473,48</b>

TABELLE 4.2 (tellversiegelte Flächen)

Biotoptyp	K	Fläche A in m <sup>2</sup>	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKo x W)
Strauchhecke mit Überschirmung	5+0,2	-	0,75	1	0
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten mit Baumreihe	4+0,2	80,45	0,75	1	255
Älterer Einzelbaum	8+0,2	-	0,75	1	23,625
Jüngerer Einzelbaum	1,5+0,2	-	0,75	1	-
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1,5+0,2	573,16	0,75	1	730,78
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2,5+0,2	-	0,75	1	0
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1+0,2	-	0,75	1	331,12
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0,5+0,2	-	0,75	1	0
Artenarmer Zierrasen	0,4+0,2	-	0,75	1	0
Fläche mit Erdaufschüttungen / vegetationsfrei	0,2+0,2	-	0,75	1	0
Ferienhausgebiet	0,5+0,2	-	0,75	1	0
Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0,4+0,2	23,96	0,75	1	10,78
Pfad, Rad- und Fußweg	0,2+0,2	207,79	0,75	1	62,34
versiegelter Rad- und Fußweg	0	-	0,75	1	0
Straße	0	-	0,75	1	0
Kläranlage	0	-	0,75	1	0
Kleiner Müll- und Schuttplatz	0	-	0,75	1	0
<b>Summe</b>					<b>1135,02</b>

**TABELLE 4.3 (Flächen mit Funktionsverlust)**  
 Gehölze die innerhalb der Sondergebietsflächen erhalten bleiben werden ebenfalls aufgeführt, erhalten aber einen geringeren Wirkfaktor (Einzelbäumen wurde je Altbaum eine Fläche von 50m<sup>2</sup> und Jungbaum 10m<sup>2</sup> zugeordnet)

Biotoptyp	K	Fläche A in m <sup>2</sup>	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKo x W)
Strauchhecke mit Überschirmung	5	-	0,75	-	0
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten mit Baumreihe	4	-	0,75	-	0
Älterer Einzelbaum	8	100	0,75	0,5	300
Jüngerer Einzelbaum	1,5	50	0,75	0,5	28,12
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1,5	577,38	0,75	1	649,55
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2,5	328,44	0,75	0,5	461,87
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1	-	0,75	-	0
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0,5	-	0,75	-	0
Artenarmer Zierrasen	0,4	-	0,75	-	0
Fläche mit Erdaufschüttungen / vegetationsfrei	0,2	426,93	0,75	1	64,04
Ferienhausgebiet	0,5	3.371,96	0,75	1	entfällt, keine Wertminderung
Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0,4	570,38	0,75	1	171,11
Pfad, Rad- und Fußweg	0,2	152,72	0,75	1	22,91
versiegelter Rad- und Fußweg	0	-	0,75	-	0
Straße	0	-	0,75	-	0
Kläranlage	0	-	0,75	-	0
Kleiner Müll- und Schuttplatz	0	235,44	0,75	1	0
<b>Summe</b>					<b>1.697,6</b>

TABELLE 4.4 (beeinträchtigte Wertbiotope in Wirkzone 1)

Biotoptyp	K	Fläche A in m <sup>2</sup>	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Strauchhecke mit Überschirmung	5	1.950	0,75	0,3	2.193,75
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten mit Baumreihe	4	1.897,49	0,75	0,3	1.707,74
Älterer Einzelbaum	8		0,75		Altbäume innerhalb der Grünflächen werden nicht durch Planabsichten beeinträchtigt – deshalb keine Wertung
Jüngerer Einzelbaum	1,5		0,75		entfällt da W<2
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1,5		0,75		entfällt da W<2
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2,5	-	0,75		-
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1	100,29	0,75		entfällt da W<2
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0,5	329,45	0,75		entfällt da W<2
Artenarmer Zierrasen	0,4		0,75		entfällt da W<2
Fläche mit Erdaufschüttungen / vegetationsfrei	0,2		0,75	1	entfällt da W<2
Ferienhausgeblet	0,5		0,75	1	entfällt da W<2
Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0,4		0,75	1	entfällt da W<2
Pfad, Rad- und Fußweg	0,2		0,75	1	entfällt da W<2
versiegelter Rad- und Fußweg	0		0,75	1	entfällt da W<2
Straße	0		0,75	1	entfällt da W<2
Kläranlage	0	-	0,75		entfällt da W<2
Kleiner Müll- und Schuttplatz	0	-	0,75		entfällt da W<2
<b>Summe</b>					<b>3.901,49</b>

$$\Sigma \text{ (Tab. 4.1 - 4.4)} \\ = 4.473,48 + 1.135,02 + 1.697,6 + 3.901,49 = 11.207,59 \text{ m}^2$$

Weitere Sonderfunktionen werden aufgrund der Lage, Ausdehnung und Vorbelastung des Bauvorhabens nicht gesondert berücksichtigt.

Resultierender Eingriffswert (Kompensationsflächenäquivalent) :  
**ca. 11.208m<sup>2</sup> (1,121ha)**

Zur Kompensation des Eingriffes werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

1. Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken (mit hoher Qualität),
2. Anpflanzung von Einzelbäumen und als Hochstamm, Stammumfang  $\geq 14/16$  cm.
3. Anlage einer Streuobstwiese

Die Pflanzungen sind Neuanpflanzungen bzw. Ergänzungspflanzungen auf bisher geringwertigen Flächen. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird bei Maßnahmen eine Wertstufe von „2“ zugeordnet. Für die Maßnahme 3 wird vergleichsweise die Anlage parkartiger Grünflächen in Ansatz gebracht. Die Fläche soll dauerhaft extensiv als Streuobstwiese genutzt werden.

Der Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biotoptyps[A] x Kompensationswertzahl x  
Wirkungsfaktor [W]

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Wertstufe. Der Wertstufe „2“ wird eine Kompensationswertzahl von 2-3,5 zugeordnet. In diesem Fall wird der Wert „2,5“ für die Heckenpflanzung gewählt. Da die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist ein korrigierender Wirkungsfaktor zu berücksichtigen. Es wird ein Wirkungsfaktor von 0,8 angenommen.

#### Heckenpflanzungen und flächige Gehölze

Anpflanzfläche im Plangebiet: 1.088m<sup>2</sup>

$$1.088 \text{m} \times 2,5 \times 0,8 = 2.176 \text{m}^2$$

Bei den Bäumen wurde eine Vergleichsfläche von 25 m<sup>2</sup>/ je Baum in Ansatz gebracht. Weiterhin wurde auch hier ein Korrekturfaktor gemäß Tab. 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt, da die Gehölze in unmittelbarer Straßennähe gepflanzt werden.

#### Einzelbäume

Anzahl: 38 Stück (je Baum = 25m<sup>2</sup>)

$$38 \times 25 \times 2,5 \times 0,8 = 1.900 \text{m}^2$$

#### Streuobstwiese

Fläche: 3.188m<sup>2</sup>

$$3.188 \times 2,5 \times 0,8 = 6.376 \text{m}^2$$

Zusammenfassung:

$$2.176 + 1.900 + 6.376 = 10.452\text{m}^2$$

Damit besteht noch ein Defizit von  $756\text{m}^2$  Flächenäquivalent.

$$\begin{array}{ll} \text{Eingriffswert:} & - 11.208 \text{ m}^2 \\ \text{Kompensationsumfang:} & + 10.452 \text{ m}^2 \end{array}$$

Mit der Pflanzung von weiteren Gehölzflächen innerhalb des Plangebietes kann ein vollständiger Ausgleich erreicht werden.

Die Größe der zu pflanzenden Gehölzfläche wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Fläche} = \frac{\text{Kompensationsdefizit}}{\text{Kompensationszahl} \times \text{Wirkfaktor}}$$

$$\text{Fläche} = \frac{756\text{m}^2}{2,5 \times 0,8}$$

$$\text{Fläche} = 378\text{m}^2$$

Die zusätzlichen Anpflanzungen in einer Größe von  $378\text{m}^2$  sind auf der Grünfläche nördlich des SO F+S vorzunehmen. Es sind Arten und Pflanzqualitäten wie im Bereich der Flächen mit Anpflanzgeboten vorzusehen.

Der Eingriff in andere Schutzgüter kann als gering betrachtet werden. Im südlichen Bereich werden vorhandene Grünlandflächen teilweise überbaut. Ein Großteil dieser Flächen bleibt als Grünfläche jedoch erhalten und wird durch Bepflanzungen landschaftsästhetisch aufgewertet. Geplante Gebäude werden in mehrere Richtungen durch den vorhandenen Grünbestand abgeschirmt. Die prägenden Gehölzbestände am südlichen Plangebletsrand bleiben erhalten. Ansonsten erfolgt die Bebauung bestandsorientiert und führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Zur Absicherung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht ein Vertrag zwischen der Stadt Klütz und dem Begünstigten zur Übernahme der Aufwendungen.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage am Ortsrand, hatte sich die Stadt Klütz mit dem Eingriff in das Landschaftsbild durch Errichtung baulicher Anlagen im SO S + F – Gebiet noch intensiver befasst. Als Alternativstandort für das SO-Gebiet (S+F) wurde der Hügelbereich nordöstlich des jetzigen Standortes betrachtet. Dieser Standort würde näher an die Siedlungslage (hier Straße) heranrücken. Es wird weniger Offenland verbraucht. Nachteilig würde sich hier jedoch die Höhenlage auswirken. Aus nordöstlicher Sicht (Bereich Anlieger) könnte der Gebäudebestand noch weitgehend abgeschirmt werden, da der Gehölzbestand am Straßenhang die Gebäude überragen würde. Von Süden her würde das geplante Gebäude jedoch sehr gut zu sehen sein. Es würde als markantes Gebäude den südlichen Ortsrand von Wohlenberg dominieren. Von einer Integration in den Landschaftsraum könnte hier nicht ausgegangen werden. Die Bebauung in der benachbarten Senke – gemäß Planfestsetzung - erweist sich aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten als wesentlich günstiger.

13. Immissionsschutz / Bodenschutz / Altlasten / Abfall und Kreislaufwirtschaft

13.1 Schallimmissionen

Lärmimmissionen, die durch motorisierten Straßenverkehr innerhalb von Wohlenberg verursacht werden, können entlang der Landesstraße insbesondere während der Sommerzeit entstehen.

Hier ist durch Grundrissgestaltung der Gebäude Einfluss darauf zu nehmen, dass der Schutz für entsprechende Außenwohnbereiche gewährleistet werden kann. Ein Schutzanspruch, wie er für Mischgebiete erforderlich ist, wird für die Feriengebiete als ausreichend erachtet.

Ein Schalltechnisches Gutachten, welches als Grundlage für die Einarbeitung in die Planunterlagen diene, kommt zu folgendem Ergebnis:

An den der L 1 nächstgelegenen Baugrenzen betragen die Beurteilungspegel 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Der Schutzanspruch von Mischgebieten mit den Orientierungswerten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird im SO Fr1 - Gebiet nicht eingehalten. Der Schutzanspruch für allgemeine Wohngebiete bzw. von Ferienhausgebieten mit den Orientierungswerten 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts wird im SO Fr3 - Gebiet nicht eingehalten.

Im zurückliegenden SO Fr2 - Gebiet wird der Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten, teilweise auch der Schutzanspruch von Ferienhausgebieten eingehalten. Gegenüber den Darstellungen der flächendeckenden Berechnungsergebnisse ergeben sich hier durch die straßenseitig angeordneten Gebäude zusätzlich Pegelminderungen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen durch Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen sind innerhalb der Ortslage von Wohlenberg städtebaulich nicht vertretbar. Zum Ausgleich der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind daher passive Schallschutzmaßnahmen an den (neu zu errichtenden) Gebäuden vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Die DIN 4109 ordnet den maßgeblichen Außenlärmpegeln Lärmpegelbereiche bzw. erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile (Wände, Dachschrägen, Fenster, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtung) von Aufenthaltsräumen zu.

Die straßennahen Baugrenzen bis zu einem Abstand von 15m zur Mitte der L 1 liegen im Lärmpegelbereich IV mit dem erforderlichen Schalldämm-Maß der Außenbauteile von erf.  $R'_w = 40$  dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) bzw. erf.  $R'_w = 35$  dB (Büroräume).

Die sich anschließenden Bereiche bis zu einem Abstand von 35m zur Mitte der L 1 liegen im Lärmpegelbereich III mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile von erf.  $R'_w = 35$  dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) bzw. erf.  $R'_w = 30$  dB (Büroräume). Diese Lärmpegelbereiche sind festzusetzen.

Textliche Festsetzungen des Lärmpegelbereiches II sind nicht erforderlich, da die hiermit verknüpfte Schalldämmung im

Wohnungsbau bereits aus Wärmeschutzgründen standardmäßig eingehalten wird.

Folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden getroffen:

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind nach § 9 (1) 24 BauGB beim Neubau von Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.

Die Außenbautelle der Gebäude, die vollständig oder teilweise der L 1 zugewandt sind, müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume	Büroräume
LPB III	erf. $R'_{w,res} =$	35 dB	30 dB
LPB IV	erf. $R'_{w,res} =$	40 dB	35 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  ist auf der Grundlage der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen).

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  berücksichtigt werden müssen.

**Zur Erfüllung der Maßgabe 1 war gegebenenfalls durch Gutachten nachzuweisen, dass die Spiel- und Sportflächen keinen höheren Lärmimmissionen ausgesetzt sind als 55 dBA. Die Flächenausweisung erfolgt entsprechend Vorgabe des Gutachtens für Spiel- und Sportflächen nur in dem Bereich, der geringeren Lärmimmissionen als denen von 55 dBA entspricht. Dies wurde entsprechend in der Planzeichnung berücksichtigt.**

### 13.2 Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Anfallende Böden sollen möglichst im Rahmen eines Masseausgleichs innerhalb des Gebietes wieder eingesetzt werden.

### **13.3 Altlasten, Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen der Unteren Abfallbehörde derzeit nicht vor.

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

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, dass von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

### **13.4 Küstenschutz**

Das Sondergebiet nördlich der Straße liegt in unmittelbarer Nähe des Steilküstenabschnittes. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 6 und 14m ü. HN.

In Anbetracht der möglichen und etwaigen Gefährdung wurde durch das Staatliche Amt Schwerin zunächst ein Abstand von 30,00 m gefordert.

Der Abstand von 30,00 m zur Kliffoberkante erschien der Stadt unter Berücksichtigung des Bestandes unrealistisch. Um hier jedoch aufgrund der Küstendynamik, der Veränderung der Küstendynamik, eine Begründung geben zu können, wurden Abstimmungstermine mit der Küstenschutzbehörde des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin wahrgenommen. Der Küstenschutzbehörde wurden Unterlagen für die Bewertung zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis ist die Stellungnahme der Küstenschutzbehörde am 10.01.02 eingegangen. Danach wurde die zunächst geforderte Einhaltung des Abstandes von mindestens 30,00 m zur Steilküste überprüft. Es wurde die Forderungen vertreten, dass 15,00 m Schutzabstand einzuhalten sind bei einer Neubebauung. Diese Anforderungen gelten nicht für eine ausschließliche Regelung des Bestandes. Gemäß ursprünglicher Stellungnahme haben bestehende Gebäude an der Kliffoberkante Bestandsschutz. Werterhöhende Maßnahmen sind jedoch auszuschließen. Ein Schutzanspruch gemäß § 83 Landeswassergesetz besteht nicht. Die unterschiedliche Behandlung und Bewertung zwischen bestehender und geplanter Nutzung wird durch die Stadt

Klütz deshalb in Ihrer weiteren Entscheidung und Begründung im Plan berücksichtigt.

Unter Beachtung sämtlicher Belange hat die Stadt Klütz erkannt, dass bei beabsichtigter Neubebauung durch die Behörde ein 15,00 m Abstand zur Steilküste gefordert wird. In die Bewertung und Abwägung werden durch die Stadt Klütz jedoch auch Belange des privaten Antragsstellers und Betreibers eingestellt. Danach wird insbesondere der Bezug der geplanten Bebauung zur bestehenden Bebauung gesucht, die in einem wesentlich geringeren Abstand zur Steilküste steht. Die Stadt stellte dies in Ihre Überlegungen ein und entscheidet sich in Ihrer Abwägung für die Belange der besseren Nutzung der Fläche. Die Stadt sichert dies jedoch durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Eigentümer, als Bauherrn und Betreiber, und für dessen Rechtsnachfolger ab. Danach sind Schadenersatzansprüche gegenüber der Stadt und gegenüber der zuständigen Behörde, die aus einem Küstenrückgang resultieren, gleich welcher Art, für den Eigentümer auszuschließen. Sowohl die Stadt als auch die Behörden sind von Ersatzansprüchen durch den Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger freizustellen.

Bereits aus diesen Überlegungen wird deutlich, dass sich die Stadt Klütz sehr intensiv mit der Regelung des Bestandes und der Neubebauung beschäftigt hat. Sie bezieht in Ihre Überlegungen ein, dass mit der festgesetzten und beabsichtigten Neubebauung eine Verbesserung gegenüber dem vorhandenen Bestand baulicher Anlagen entstehen würde. Zur Absicherung wird der Vertrag über die Abwendung von Schadenersatzansprüche gegen die Stadt (Küstenschutz/Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens) geschlossen. Dabei wird Bezug genommen auf das Schreiben des Grundeigentümers an das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin vom 25.11.2001. Der Grundeigentümer verzichtet durch Vertrag gegenüber der Stadt auf alle etwaigen Schadenersatzansprüche, die ihm im Falle einer Beschädigung bzw. Zerstörung von auf den Grundstücken vorhandenen bzw. errichteten Gebäuden durch einen Rückgang der Uferlinie zustehen könnte. Diese Verpflichtung ergeht über Vertrag auf sämtliche Rechtsnachfolger. Zusätzlich wird eine Dienstbarkeit im Grundbuch für das Grundstück als Sicherung vereinbart und eingetragen.

Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wiek“. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,00 m ü. HN zuzüglich 1,50 m Wellengang in Sturmflutsituationen. Geplante Gebäude und bauliche Anlagen liegen mindestens 5,00 m ü. HN.

#### 14. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg – 1. Teil soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für Vorhaben beabsichtigt.

## **15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **15.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **15.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

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

### **15.3 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

### **15.4 Munitionsfunde**

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

### 15.5 Gewässerschutzstreifen

Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 200 m von den Küstenlinien gelegene Bereiche befinden sich innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten durch die zuständige Behörde ist die Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb von Flächen des Gewässerschutzstreifens.

Die in diesem Zusammenhang auch zu betrachtende Unterschreitung des Abstandes zur Küste bzw. zur Böschungsoberkante wird insbesondere dadurch begründet, dass sich eine ganz andere Situation mit dem Bau des Anlegers ergeben hat. Die Küste hat eine ganz andere Struktur und Dynamik erhalten. Deshalb sind gesonderte Abstimmungen mit der Küstenschutzbehörde des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin geführt worden. Siehe dazu auch Gliederungspunkt Küstenschutz.

Für die Beurteilung und Entscheidung über die Bebauung im 200 m Gewässerschutzstreifen ist auch heranzuziehen, dass die Flächen des Plangebietes, für die die Bebauung vorgesehen ist, nicht mehr Bestandteil eines LSG sind. Die Flächen selbst sind innerhalb landschaftlichen Raumes so integriert, dass sie kaum eine Außenwirkung entfalten und sich kaum auf die Umgebung auswirken.

Eine Berücksichtigung der Belange der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme zum Bebauungsplan) erfolgte unter Prüfung der örtlichen Belange und bei Prüfung der Interessen für die fremdenverkehrliche Entwicklung am Standort. Eine Anpassung der Bauflucht an vorhandene Strukturen wurde überprüft, ohne jedoch nur eine einzellige Bebauung zuzulassen. Der Ausschluss von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Gebiet SO Fr 3 wird als realistisch erachtet und durch Festsetzung beachtet. Es werden nur Feriennutzungen zugelassen; die allgemeine Wohnnutzung wird ausgeschlossen. Die Festsetzung wird unter dem Gesichtspunkt der Förderung des Fremdenverkehrs vorgenommen. Die Stadt Klütz geht damit davon aus, dass damit gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde die Voraussetzungen für die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 19 Abs. 1 LNatG geschaffen ist.

Die Stadt lässt in ihrer Entscheidung einfließen, dass eine ausschließlich straßenbegleitende Bebauung für den zu beurteilenden Bereich nicht mehr typisch ist. Deshalb hält sie an der zweizelligen Struktur fest. Die Außenwirkung ist gering, weil Gehölzbestände die Bebauung säumen. Darüber hinaus sind auch keine negativen Auswirkungen auf westlich benachbarte Nutzungen zu erwarten.

Die Problematik des Heranrückens an die Küste / an die Stellküste ist besonders im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin, Abt. Küstenschutz, betrachtet worden. Im Sinne der weiteren Entwicklung von Fremdenverkehr und Tourismus im Ort, wird jedoch an der Planungsabsicht festgehalten, den Abstand zur Stellküste mit mindestens 5,00 m, wie im Entwurf

festgesetzt, zu bewahren. Diese im Plan dargestellten Ziele stehen aus Sicht der Stadt mit der bisherigen örtlichen Entwicklung in Einklang. Das im nördlichsten Bereich zwischen den Höhenlinien 12,5 und 12,0 m gelegene Baufeld kann sich in die Bebauung des Ortes einfügen. Dabei wirkt sich als vorteilhaft aus, dass die Bebauung von Gehölzbeständen umsäumt wird.

Da insgesamt die Entwicklungsmöglichkeiten im Ort Wohlenberg gering sind, wird die Verdichtung am bisher bereits genutzten Standort als Ziel durch die Stadt verfolgt. Wichtiges Argument der Stadt bei der Entwicklung der Ziele ist, dass nicht näher mit baulichen Anlagen an die Küste herangerückt wird, als es bisher schon erfolgt ist. Darüber hinaus wird durch die Stadt durch Vertrag geregelt, dass Schadenersatzansprüche durch Dritte nicht erhoben werden können.

In die Überlegungen zur Bebauung an der Steilküste bzw. im Abstand von 15,00 m zur Steilküste, ist seitens der Stadt Klütz eingeflossen, dass auch in Stellungnahmen der Bestand baulicher Anlagen anders bewertet wird als die geplante Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen. Während eine Bestandserhaltung auch in geringerem Abstand möglich wäre, sind größere Restriktionen bei einer Neubebauung zu erwarten. Die Stadt behandelt die im Plan festgesetzte Neubebauung unter den Gesichtspunkten der Bestandserhaltung. Um dieses ohne etwaiges Recht auf Schadenersatzansprüche gegenüber dem begünstigten Grundigentümer abzusichern, wird ein Vertrag abgeschlossen. Da im Ort kaum andere Flächen für Neubebauung zur Verfügung stehen, wird diese Vorgehensweise gewählt.

#### **15.6 Landschaftsschutzgebiet**

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebietes, dessen Schutz am 06.05.2002 ausläuft. Da die Plangebiete nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes werden, entfällt die Darstellung in der Planzeichnung. Entsprechende Mitteilung erhielt die Stadt Klütz am 22.02.2002 durch die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Diese hatte mitgeteilt:

„Die Sicherung des einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes Naturküste läuft am 06.05.2002 aus. Es ist geplant, das Gebiet zu überarbeiten und unter ständigen Schutz zu stellen. Die Bebauungsplangebiete werden in die Fläche des neuen Landschaftsschutzgebietes nicht mehr einbezogen. Aufgrund des kurzen Zeitabschnittes wird von einem Herauslöseverfahren bzw. einem Antrag auf Befreiung abgesehen. Sollte aus besonderen Gründen für einzelne bauliche Anlagen ein früherer Baubeginn notwendig sein, so ist dies im Falle des § 33 BauGB mit einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung lösbar.“

#### **15.7 Festpunkt des Landesvermessungsamtes**

Im Umgebungsbereich des Plangebietes befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dieser befindet sich unmittelbar nordwestlich des Plangebietes an der westlichen Hauswand des

Gebäudes mit der Hausnummer 9 (Flurstück 9/3). Dieser Bereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21, nördlicher Teil. Für diesen Bebauungsplan lassen sich keine Erfordernisse ableiten.

16. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg – 1. Teil Z südöstlicher Teil / Ferienanlage wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 25.03.2002.

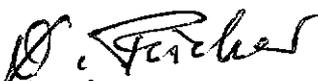
Klütz, den 31.05.2002

  
G. Fischer  
Bürgermeister  
der Stadt Klütz



*Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg – 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung gemäß Beitrittsbeschluss am 26. April 2004 zur Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Beachtung der Hinweise aus dem Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 07. November 2002.*

Klütz, den 17.12.2004

  
Fischer  
Bürgermeister  
der Stadt Klütz



17. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Klütz  
durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf - Breitscheid - Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0