

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 15 FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRASSE L 01

Änderungen aufgrund der 3. Änderung gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind blau gekennzeichnet.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 SONDERGEBIET - FERIENHAUSGEBIETE

SÄ 3) Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.

SÄ 3)

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET - VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR (§ 11 BauNVO)

~~Innerhalb des SO V+I 2-Gebietes sind nur Stellplätze für die Gebiete SO 1 bis SO 7 und Strandbesucher zulässig.~~

- 1.2.1. Das Sonstige Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur dient der Unterbringung von Anlagen zur touristischen Versorgung und Infrastruktur sowie zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen einem wechselnden Personenkreis. Der Anteil der gewerblichen Nutzung, davon sind zur Anrechnung die Ferienwohnungen ausgenommen, muss mehr als 50 % betragen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Versorgung und Infrastruktur sind zulässig:

- Anlagen und Räume für Versorgung und Infrastruktur, die dem Betrieb der Ferienanlage innerhalb der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 27 und der örtlichen Infrastruktur dienen,
- Anlagen und Räume für Sport, Fitness, Wellness, Restauration, Verkauf, Verkaufsflächen wie in Mischgebieten nach § 6 BauNVO, Einrichtungen des Fremdenverkehrsservice, Vermietungsbüros,
- Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,
- sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise ist je maximal je 1 Wohnung nur für Mitarbeiter und für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber zulässig.

- 1.2.2 Innerhalb des festgesetzten Vorhabengebietes wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

SÄ 3)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe.

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

2.3 Geschossfläche

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die offene Bauweise zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.

~~SÄ 3) Überschreitungen der Baugrenzen für Bauteile, wie Dachflächen, Erker und betonte Eingangsbereich sind bis zu einer jeweiligen Breite von 10,00 m und einer Tiefe von 1,00 m zulässig.~~

5. 4. GRUNDSTÜCKSGRÖßE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

~~SÄ 3) Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.~~

6. 5. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

~~SÄ 3)~~

~~6.1 Für die Festsetzungen zur Höhenlage auf den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken gilt die grundstücksbezogen festgesetzte Höhenlage. Abweichend von dieser Festsetzung darf der Bezugspunkt für die Grundstücke mit steil abfallendem Gelände (stetig von der Straße in Richtung straßenparalleler Grundstücksgrenze) ausnahmsweise bis auf eine Höhe von 0,5 m unter Fahrbahnhöhe im Schnittpunkt der geplanten Gebäudemitte mit der grundstückszugehörigen Fahrbahn angehoben werden. Für diese Grundstücke ist~~

~~auf der Planzeichnung der Höhenbezugspunkt gesondert mit einem * gekennzeichnet.~~

~~Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.~~

Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

~~Die konstruktive Sockelhöhe in Höhe Erdgeschossfußboden darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhen werden für Gebäude innerhalb des Gebietes unterschiedlich definiert. Für Einzelhäuser darf die Firsthöhe maximal 8,50 m betragen.~~

Die Vorgaben für die maximal zulässige Traufhöhe TH und die maximal zulässige Firsthöhe FH gelten gemäß Nutzungsschablone.

6.2 Der untere Bezugspunkt wird mit 4,00 m ü. NHN (DHHN92) festgesetzt.

6.3 Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf maximal 0,60 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

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

SÄ 3)

~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind im Baugebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine gebäudebezogene Terrasse/ Wohnung und ein grundstücksbezogener Stellplatz/ Carport/ Wohnung. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.~~

7.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes – Versorgung und Infrastruktur sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur aufgrund des durch die zulässige Nutzung dieses Sondergebietes verursachten Bedarfes zulässig.

7.2 Garagen nach § 12 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig.

8. 7. Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden (Wohngebäude für das Ferienwohnen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

8.1 ~~7.1~~ EINZELHÄUSER

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

9.-8. MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

10. 9. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

10.- UMGRENZUNG DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

SÄ 3)

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind als geputzte Wandflächen weiß oder pastellfarben herzustellen oder aus Verblendmauerwerk. Pastellfarbene Holzanteile oder Fachwerk dürfen verwendet werden. *Für untergeordnete Bauteile, wie Stützen oder Balkonplatten, darf auch Sichtbeton verwendet werden.*

SÄ 3)

2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur ~~mit-Reet~~, als rot- oder anthrazitfarbene *oder graue* Hartendeckung oder als Gründach erfolgen.
3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
4. Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin mit einer maximalen Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

SÄ 3)

7. Als Befestigungsarten für die ~~verkehrsberuhigten-Bereiche~~, die Parkplätze, *Stellplätze* und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster,

Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

SÄ 3)

8. Innerhalb ~~der Sondergebiete~~ des Sondergebietes ist je Unterkunft/ Wohnung mindestens ein Pkw-Stellplatz zu errichten.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Grundstücke, welche nicht durch Müllfahrzeuge erreicht werden können, haben die Mülltonne an der Straße bereitzustellen. Der Aufstellplatz für den Abfallbehälter ist gärtnerisch einzugrünen.

SÄ 3)

10. ~~Die Dachneigung der Gebäude darf maximal 50° für reetgedeckte Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Dachneigung für Gebäude in den SO3- und SO6-Gebieten darf nur zwischen 30° und 46° betragen. Die Dachneigung für Gebäude in den Gebieten SO1, SO2, SO4, SO5 und SO7 darf nur zwischen 38° und 46° betragen.~~
Die maximale Dachneigung ist gemäß der Planzeichnung – Teil A zulässig.
11. 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.

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

1.1

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.2

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.3

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.4

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.5

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.6

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Die Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ (M 1 in der Raute gekennzeichnet) sind als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Für die Nutzung darf die Fläche durch ein- bzw. zweimalige Mahd bzw. extensive Beweidung (1-2 GVE/ha) in Anspruch genommen werden. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche unzulässig.

2.2

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

SÄ 3)

- 3.2 ~~Vorhandene~~ Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten, vorhandenen sowie zum Ausgleich (i.Z.m. dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15 und seiner rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung) angepflanzten Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich bzw. mit Arten ~~nach~~ gemäß Pflanzliste unter Punkt III.4 zu ersetzen.

3.3

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

3.4

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

4. PFLANZLISTE

Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm
Sträucher– 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung

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

Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa),

Obstbäume

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

Sträucher

- Eingrifflicher/ Zweigrifflicher Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Rain-Weide (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

5. Zuordnungsfestsetzung

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

IV. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. LÄRMPEGELBEREICHE

1.1

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

SÄ 3)

1.2 *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

2. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

SÄ 3)

2.1 *Diese Festsetzung entfällt; wird durch eine neue Festsetzung ersetzt.*

SÄ 3)

2.2 *Diese Festsetzung entfällt; wird durch eine neue Festsetzung ersetzt.*

SÄ 3)

2.3 *Diese Festsetzung entfällt; wird durch eine neue Festsetzung ersetzt.*

2.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der L01 müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung DIN 4109-1: 2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

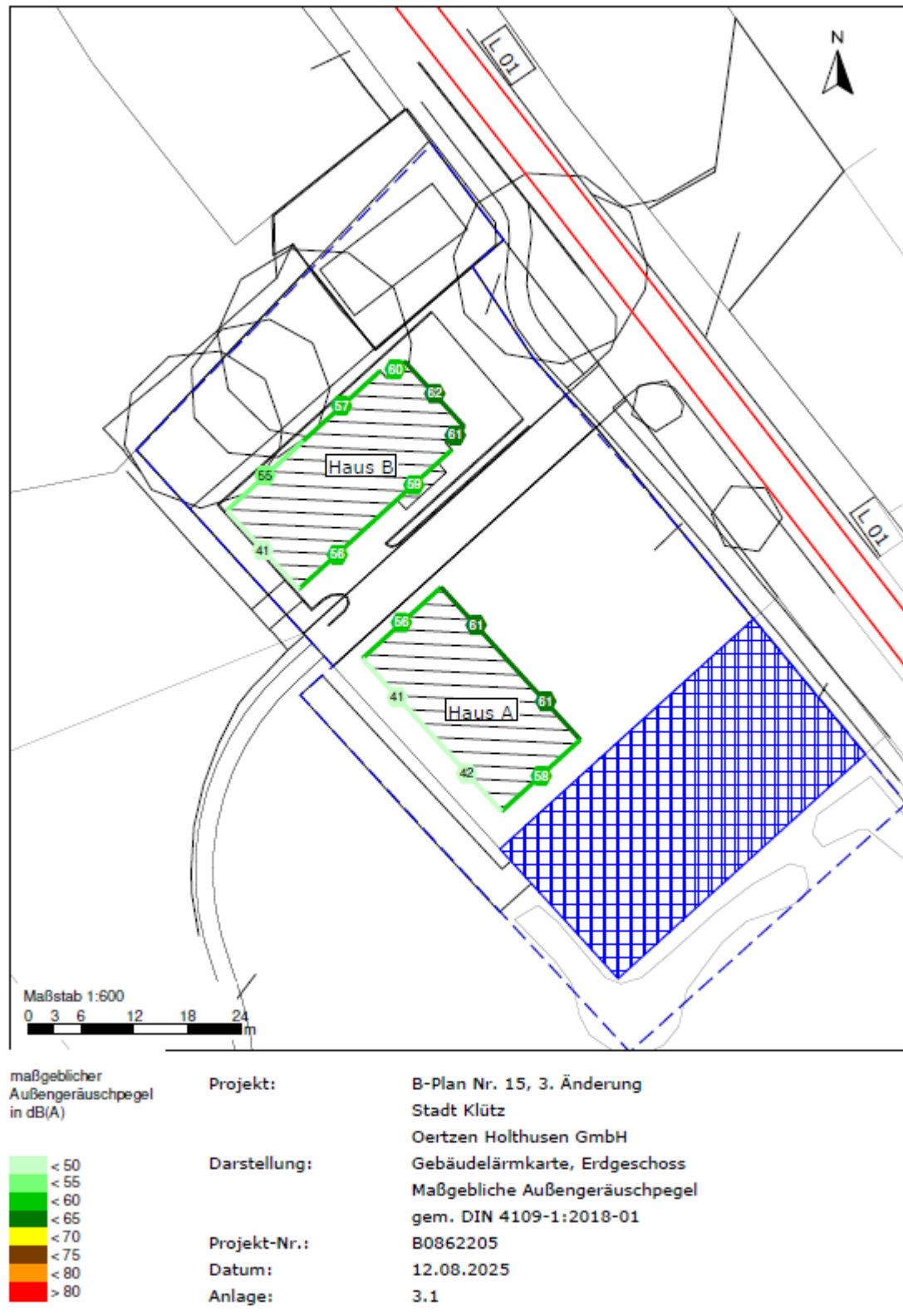
- = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
- = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2: 2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2: 2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) ergeben sich aus den Nebenzeichnungen 1 und 2 und sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Berechnungen des Schallgutachters vom 12.08.2025 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen sind. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind in den Nebenzeichnungen 1, 2 und 3 als Bestandteil der Satzung (Teil B), dargestellt.

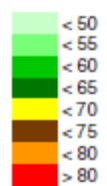
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen.



Nebenzeichnung 1: Anlage 3.1 des Gutachtens Gebäudelärmkarte Erdgeschoss maßgebliche Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01



maßgeblicher
Außengeräuschpegel
in dB(A)



Projekt:

Darstellung:

Projekt-Nr.:

Datum:

Anlage:

B-Plan Nr. 15, 3. Änderung

Stadt Klütz

Oertzen Holthusen GmbH

Gebäudelärmkarte, Obergeschoss

Maßgebliche Außengeräuschpegel

gem. DIN 4109-1:2018-01

B0862205

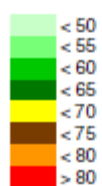
12.08.2025

3.2

Nebenzeichnung 2: Anlage 3.2 des Gutachtens Gebäudelärmkarte Obergeschoss maßgebliche Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01



maßgeblicher
Außengeräuschpegel
in dB(A)



Projekt:

Darstellung:

Projekt-Nr.:

Datum:

Anlage:

B-Plan Nr. 15, 3. Änderung

Stadt Klütz

Oertzen Holthausen GmbH

Gebäudelärmkarte, Dachgeschoss

Maßgebliche Außengeräuschpegel
gem. DIN 4109-1:2018-01

B0862205

12.08.2025

3.3

Nebenzeichnung 3: Anlage 3.3 des Gutachtens Gebäudelärmkarte Dachgeschoss maßgebliche Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SÄ 3)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind von der vorliegenden Planung keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

~~Durch den Landkreis wurde in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im~~ Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale vorhanden sind. Es ist mit dem Vorhandensein noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Daher sind - dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert - Untersuchungen (mittels anerkannter Prüfmethoden (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten)) zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durch eine geeignete Fachfirma durchzuführen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land 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 ~~oder Beauftragten~~ des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ~~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 ~~bei der unteren Denkmalschutzbehörde~~, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

SÄ 3)

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).~~

2.3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

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 verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

SÄ 3)

3. 4. MUNITIONSFUNDE

Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 15 mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist.

~~Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.~~

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten (Antragsformular und Hinweise unter www.brand-kats-mv.de; unter "Munitionsbergungsdienst"). Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

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

SÄ 3)

4. 5. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen.

5. 6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ~~BEGRÜNUNGS-~~ AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

SÄ 3)

~~Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen (~~Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen~~) außerhalb des Plangeltungsbereiches im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen des jeweilig betroffenen Bauabschnitts und gemäß Zuordnung der baulichen Anlagen folgt, abnahmefähig abzuschließen.~~

6. 7. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

SÄ 3)

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz befindet sich in mit einem Teilbereich innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Nach § 19 Abs. 1 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie gerechnet, nicht errichtet werden. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen kann entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V eine Ausnahme von Absatz 1 zugelassen werden.~~

Nordöstlich des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich die Ostsee. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen; Teile des Plangebietes liegen innerhalb dieses Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von den Verboten für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Ausnahmen zugelassen werden.

Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen; das Plangebiet liegt innerhalb dieses Küstengewässerschutzstreifens. § 89 Abs. 4 LWaG M-V ist beachtlich, so dass die Anzeigepflicht nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V nicht für bauliche Anlagen gilt, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden, der unter Beteiligung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt als zuständiger Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

7. 8. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET NATURKÜSTE NORDWESTMECKLENBURG

SÄ 3)

Diese nachrichtliche Übernahme entfällt; ist hier nicht zutreffend. Ein Landschaftsschutzgebiet liegt nicht vor.

8. 9. BUNDESBODENSCHUTZGESETZ

Die Stadt hat bei Prüfung der Unterlagen keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt. Deshalb ist die Abstimmung von Maßnahmen nach § 13 BBodSchG nicht erforderlich. Belange. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der 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 für die Allgemeinheit entsteht. Im Fall einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

9. 10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand, z.B. der e.dis innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassierung und der Tiefenlage sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzu prüfen.

10. 11. HOCHWASSERSCHUTZ

SÄ 3)

Innerhalb des Sondergebietes SO V+I 2 sind bei Errichtung baulicher Anlagen objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung gemäß Erfordernis vorzusehen. ~~Darüber hinaus wird der Bezugspunkt für Höhenangaben auf 3,50 m ü.HN festgelegt.~~ Die Errichtung von Kellern für die Aufnahme von Infrastruktureinrichtungen ist zulässig.

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten sowie von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Plangebiet der 3. Änderung liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten sowie von

Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Bemessungshochwasser (BHW) ist innerhalb des Planaufstellungsverfahrens durch die zuständige Behörde bekannt zu geben.

11.12. ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES – EXTERNER AUSGLEICH FÜR FLÄCHENHAFT EINGRIFFE

SÄ 3)

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 2.036 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust sowie Versiegelung und Überbauung. Der erforderliche Gesamtkompensationsbedarf in Höhe von 2.036 m² KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz kompensiert. Alternativ ist der Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zu sichern. Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss gesichert.

12. 13. SCHUTZ-, VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN FÜR ~~DAS FFH-GEBIET, DAS EU-VOGELSCHUTZGEBIET UND DAS IBA-GEBIET.~~ DIE NATURA 2000-KULISSE

SÄ 3)

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

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

13. BELANGE DER BUNDESWEHR

SÄ 3)

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Arbeiten an der L 01 die Bestimmungen für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) einzuhalten sind.

14. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE **SÄ 3)**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

15. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE **SÄ 3)**

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und das Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

16. AUSGLEICHSPFLANZUNGEN FÜR EINGRIFFE IN DEN BAUMBESTAND – AUSSERHALB DES PLANGEBIETES **SÄ 3)**

Für die Rodung von 3 Einzelbäumen sind 6 Einzelbäume anzupflanzen. Ausgleichszahlungen sind nicht vorgesehen. Die Standorte für Ausgleichspflanzungen sind in der Stadt Klütz vorzusehen. Vorzugsweise erfolgt die Anpflanzung innerhalb des Plangebietes. Die Anpflanzung ist durch Anpflanzung von 3 Weiden am Gewässer, die als Kopfbäume zu unterhalten sind, vorgesehen. 3 weitere Bäume sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich ist innerhalb des Plangebietes 1 Ausgleichspflanzung vorzusehen.

Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag abgesichert.