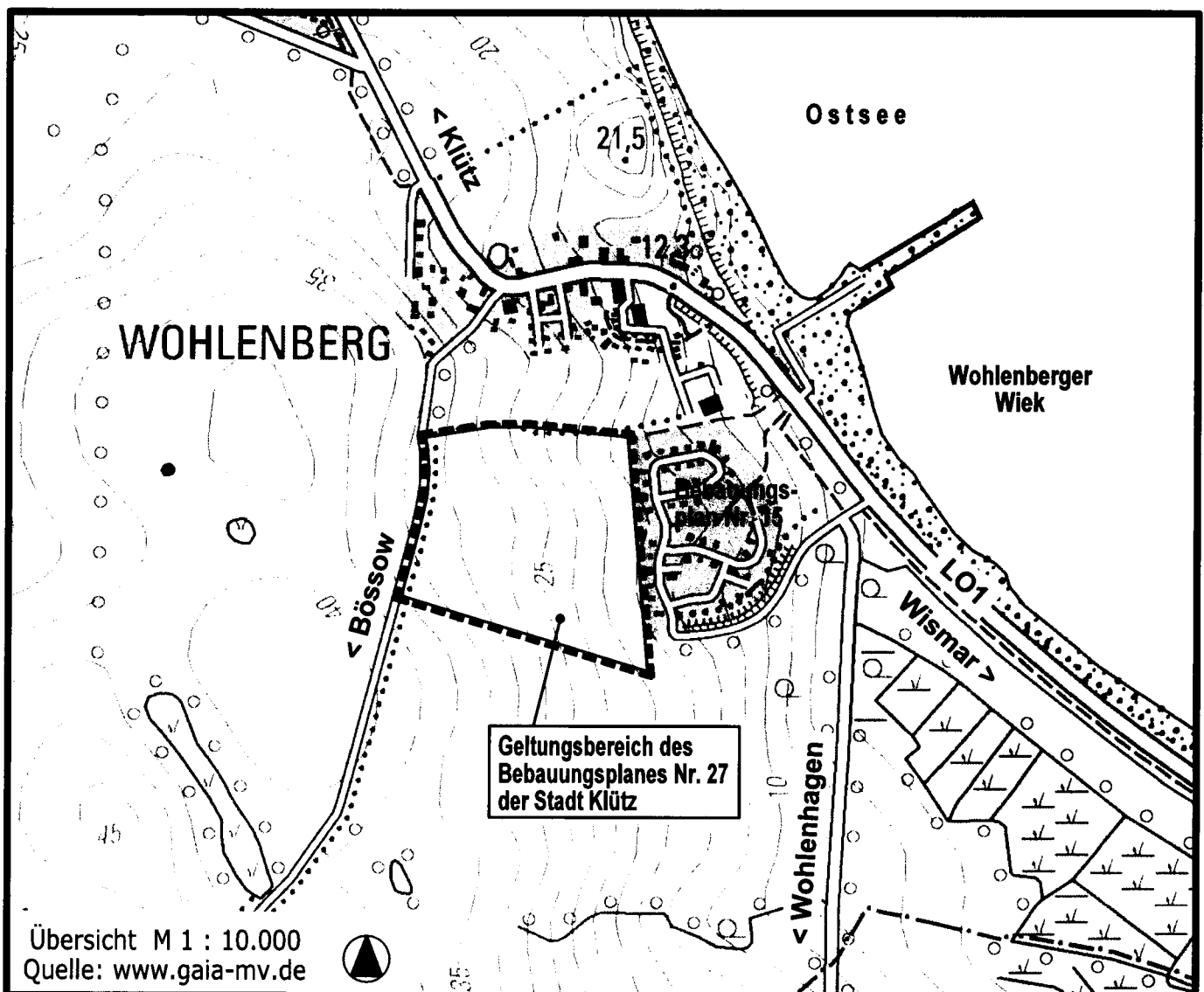


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN FERIENPARK SÜDLICH DER ORTSLAGE WOHLenberg IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 17. August 2020

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

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

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	6
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	6
1.1	Bedeutung der Stadt Klütz	6
1.2	Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Wohlenberg	6
2.	Allgemeines	7
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
2.2	Kartengrundlage	8
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	8
2.4	Rechtsgrundlagen	9
2.5	Quellen	10
2.6	Verfahrensdurchführung	10
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	12
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	13
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	13
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	14
4.3	Flächennutzungsplan	15
4.4	Landschaftsplan	15
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	16
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
5.2	Naturräumlicher Bestand	16
6.	Planungsziele	17
6.1	Planungsziele	17
6.2	Städtebauliches Konzept	17
6.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	21
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	21
7.1	Art der baulichen Nutzung	21

7.2	Maß der baulichen Nutzung	23
7.3	Bauweise	26
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	27
7.5	Größe der Baugrundstücke	27
7.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	27
7.7	Zahl der Wohnungen	28
7.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	29
7.9	Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen	30
7.10	Höhenlage	30
7.11	Grünflächen	31
7.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33
7.13	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
7.14	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
7.15	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	34
7.16	Sonstige Festsetzungen	35
8.	Örtliche Bauvorschriften	36
9.	Immissions- und Klimaschutz	39
9.1	Immissionsschutz	39
9.2	Klimaschutz	40
10.	Verkehrliche Erschließung	41
11.	Ver- und Entsorgung	41
11.1	Trinkwasserversorgung	42
11.2	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasserentsorgung	42
11.3	Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser	43
11.4	Gewässerschutz	45
11.5	Brandschutz/ Löschwasserversorgung/ Katastrophenschutz	48
11.6	Energieversorgung	51
11.7	Telekommunikation	52
11.8	Abfallentsorgung	53
12.	Flächenbilanz	55
13.	Auswirkungen der Planung	56
13.1	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	56
13.2	Verkehrliche Auswirkungen	57
13.3	Auswirkungen auf Folgebedarfe aufgrund der geplanten Nutzung	57
13.4	Auswirkungen auf die Umwelt	57
13.5	Kosten	59
14.	Nachrichtliche Übernahmen	59
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	59

14.2	Gewässerrandstreifen	60
14.3	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	60
15.	Hinweise	60
15.1	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	60
15.2	Gewässerschutz	60
15.3	Munitionsfunde	61
15.4	Flurneuordnungsverfahren	61
15.5	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung	61
15.6	Belange der Bundeswehr	62
15.7	Artenschutzrechtliche Belange	62
15.8	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	62
15.9	Maßnahme Natura 2000-Infotafeln an Strandzugängen	63
15.10	Maßnahme Natura 2000- Naturnahe Absperrung und Infotafel nördlich des Hundestrandes	63
15.11	Maßnahme Natura 2000- Erhalt der Salzlöhrichte und Mahd der Salzwiesen	63
15.12	Maßnahme Natura 2000- Mahd des Kriechrasens	63
15.13	Maßnahme Natura 2000- Einlassstellen moderne Wassersportarten	64
15.14	Maßnahme Natura 2000- Reduzierung der Strandzugänge	64
15.15	Maßnahme Natura 2000- Sanitäre Einrichtungen	64
15.16	Naturschutzgenehmigung	65
15.17	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	65
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	66
1.	Anlass und Aufgabenstellung	66
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	66
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	66
3.1	Fachgesetzliche Grundlagen	67
3.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	70
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	71
3.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	72
4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	80
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	81
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	81
5.1.1	Bewertungsmethodik	81
5.1.2	Vorbelastungen	82
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	83
5.2.1	Schutzgut Mensch	83
5.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	86
5.2.3	Schutzgut Fläche	94
5.2.4	Schutzgut Boden und Wasser	96
5.2.5	Schutzgut Luft und Klima	100

5.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	101
5.2.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	102
5.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	103
5.2.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	103
5.2.10	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	104
5.2.11	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	104
5.2.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	104
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	105
5.3.1	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	105
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	106
5.3.3	Relevanzprüfung	107
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	111
5.3.5	Zusammenfassung	112
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	113
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	114
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	115
5.4.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	120
5.5	Ermittlung des Kompensationsumfangs	131
5.6	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)	140
6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	143
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	144
8.	Zusätzliche Angaben	144
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	144
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	144
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	145
8.4	Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden	146

TEIL 3	Ausfertigung	148
---------------	---------------------	------------

1.	Beschluss über die Begründung	148
2.	Arbeitsvermerke	148

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
------------------------------	--------------

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz (Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)	8
Abb. 2:	Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern	13

Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)	14
Abb. 4:	Kennzeichnung der vernässten Flächen; Quelle: Untere Wasserbehörde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises NWM vom 12.01.2017	46
Abb. 5:	Gewässer II. Ordnung; Quelle: Untere Wasserbehörde, ergänzende Stellungnahme vom 06.11.2018 (Gewässerverläufe blau markiert)	47
Abb. 6:	Kriechrasenbereiche für Mahd	64
Abb. 7:	Ausdehnung des FFH-Gebiets "Wismarbucht" (blau) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (orange), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017, mit eigener Bearbeitung)	72
Abb. 8:	Schutzgebiete, vorhandene Nutzungen, Planungen, Stand 2005 des Managementplanes zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302)	75
Abb. 9:	Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017, mit eigener Bearbeitung)	80
Abb. 10:	Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen	118
Abb. 11:	Grundlagen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung – Ermittlung des Lagefaktors	119
Abb. 12:	Ausgleichsmaßnahmen	134

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Kostenschätzung Unterhaltungspflege	59
Tab. 2: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet	87
Tab. 3: Gesamtartenliste der Amphibien im Untersuchungsgebiet	88
Tab. 4: Gesamtartenliste Reptilien	89
Tab. 5: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	120
Tab. 6: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	121
Tab. 7: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (B-Wert = Biotopwert, § 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	121
Tab. 8: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	124
Tab. 9: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	125
Tab. 10: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	126
Tab. 11: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	127
Tab. 12: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen (= Wirkzonen)	128
Tab. 13: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	129
Tab. 14: Multifunktionaler Kompensationseingriff	131
Tab. 15: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors	133
Tab. 16: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	133
Tab. 17: interne Kompensationsmaßnahmen (iKM)	139
Tab. 18: Gesamtbilanzierung	141

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

1.1 Bedeutung der Stadt Klütz

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

Das Gebiet der Stadt Klütz grenzt

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

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

1.2 Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Wohlenberg

Die Stadt Klütz verfügt an der Wohlenberger Wiek über einen direkten Zugang zum Strand. Im Bereich um Wohlenberg befinden sich die Flächen, die von großer Bedeutung für die Entwicklung von Fremdenverkehr und Erholung in Strandnähe sind. Die Stadt Klütz möchte die südlich des Strandes gelegenen Flächen für die Infrastruktur neu ordnen. Dadurch erhofft sich die Stadt Klütz eine weitere Stärkung der fremdenverkehrlichen Bedeutung für den Ortsteil Wohlenberg selbst und die Schaffung von Voraussetzungen für eine bessere Nutzung am Strandbereich. Neben dem hauptsächlichen Fremdenverkehrsort Wohlenberg, in dem Feriengebiete und Ferienwohnungen vorhanden sind, soll insbesondere für Tagestouristen der Bereich an der Wohlenberger Wiek mit dem Strand aufgewertet werden. Für die Nutzung sollen insbesondere die Flächen südlich der Landesstraße und südlich des bereits hergestellten Geh- und Radweges genutzt werden. Vorhandene Anlagen der verkehrlichen Infrastruktur, wie für Grundstückszufahrten, sollen genutzt werden. Ebenso sollen die Standorte für die Strandbenutzungsgebühren, die sich außerhalb des Plangebietes am Strand befinden, genutzt werden. Dafür sind die entsprechenden Übergänge herzustellen und in Anspruch zu nehmen. Übergänge über die Straße sollen gefahrlos genutzt werden können. Parallel zu den planungsrechtlichen Vorbereitungen führt die Stadt Klütz Abstimmungen bezüglich einer verbesserten Strandnutzung außerhalb des Planverfahrens durch. Zusätzlich sollen am Strand mobile und nur zeitlich begrenzt Häuschen für Wartung und Dienstleistung für die Besucher erstellt werden. Damit soll die Zahl der Übergänge über die Landesstraße begrenzt und reduziert werden.

Der Ort Wohlenberg ist durch unterschiedliche Fremdenverkehrseinrichtungen stark fremdenverkehrlich orientiert. Der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz

für den Ortsteil Wohlenberg wurde südlich der Ortslage bereits umgesetzt und realisiert. Bereits im Zuge der damit in Verbindung stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch die Fortführung der Ferienhausanlage in westlicher Richtung planungsrechtlich vorbereitet. Nunmehr beabsichtigt die Stadt Klütz den Bebauungsplan für den westlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 aufzustellen und das bereits begonnene Verfahren fortzuführen. Das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf ist bereits im Jahr 2011 erfolgt. Unter Berücksichtigung heutiger Erkenntnisse und Planungsziele wurde das Planverfahren wieder aufgenommen. Anhand des städtebaulichen Konzeptes wurden die Zielsetzungen mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit abgestimmt. Auf Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen wurde der Entwurf erarbeitet. Die Zielsetzungen wurden erneut mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit abgestimmt. Auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen wurden die Zielsetzungen konkretisiert und angepasst. Auf die planungsrechtliche Regelung einer Liegewiese auf der Kriechrasenfläche südlich des Anlegers wird im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet. Die Verträglichkeit mit der Natura-2000-Schutzgebietskulisse wurde nachgewiesen.

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

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

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

Der Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

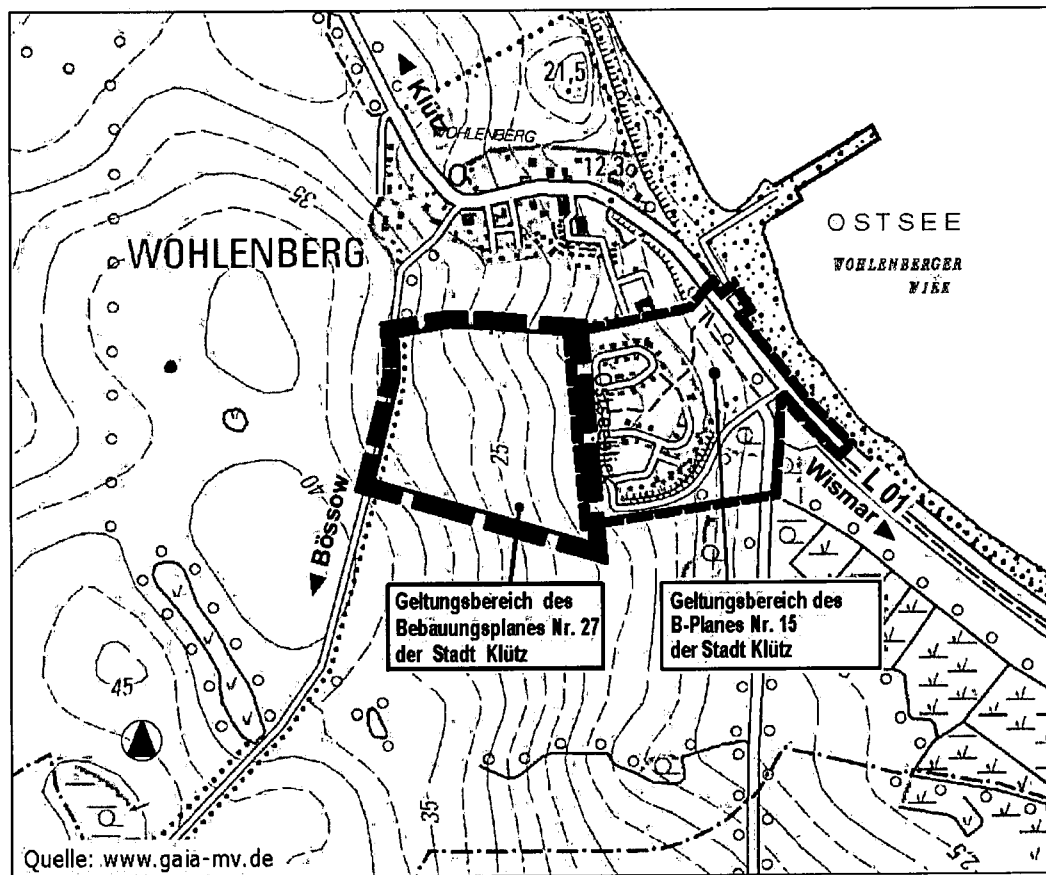


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz (Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. J. Gudat (ÖbVI), Obotritenring 17, 19053 Schwerin, von Dezember 2018, Lagesystem ETRS 89/ UTM 33 und Höhenbezugssystem DHHN92.

Außerhalb des Plangebietes wurde die Vermessung ergänzt durch den Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom Mai 2017 (für den B-Plan Nr. 32 der Stadt Klütz), Lagesystem ETRS 89/ UTM 33 und Höhenbezugssystem DHHN92.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

- Planzeichnung, M 1: 1.000, mit der Planzeichenerklärung,
- Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand des Verfahrens dargelegt werden, beigelegt. Als Bestandteil der Begründung wurde der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Entwurf bearbeitet. Mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss wurden die

Anforderungen abschließend behandelt und präzisiert. Ausgleichs- und Ersatzbelange wurden abschließend behandelt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2020 (GVOBl. M-V S. 682)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. S. 2254).
- LWaG Wassergesetz des Landes M-V vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

- ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr.: 791-9-7)

2.5 Quellen

- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) im Rahmen des Bebauungsplans der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Oktober 2018, aktualisiert im Juli 2020
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplans der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Oktober 2018, aktualisiert im Juli 2020
- Faunistische Erfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 10. September 2018
- Kartierung der Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen im Bereich des GGB Wismarbucht“ (DE 1934-302) auf dem Gebiet der Stadt Klütz als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 25. September 2018; inkl. Anlage Karten, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Oktober 2018
- Erschließungskonzept, Bauvorhaben: Stadt Klütz, Ortsteil Wohlenberg B-Plan Nr. 27 „Wohnpark Ostseeblick“, von Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Juni 2019
- Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben: Stadt Klütz, Ortsteil Wohlenberg, B-Plan Nr. 27 „Wohnpark Ostseeblick“, von IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, vom 20.01.2020

2.6 Verfahrensdurchführung

Die Beteiligung mit dem Vorentwurf wurde zunächst mit dem Planstand 12.07.2011 für den Wohnpark Ostseeblick südlich der Ortslage Wohlenberg durchgeführt.

Mit einem veränderten Planstand wurde Ende Dezember 2017 das Verfahren mit dem Vorentwurf wiederaufgenommen und fortgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 21. November 2017 bis 20. Dezember 2017 statt.

Mit den Entwurfsunterlagen wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 12. Februar 2019 bis 26. März 2019 beteiligt. Die Entwürfe mit Stand 17. Dezember 2018 wurden für das Beteiligungsverfahren genutzt. Das Verfahren zur Betroffenenbeteiligung nach Behandlung von eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen für einzelne Behörden und TÖB wurde mit Schreiben vom 18.06.2020 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises, des Zweckverbandes für Wasserversorgung, der E.DIS AG

wurden behandelt. Auch vorliegende Stellungnahmen aus 2012, die eingegangen sind, wurden behandelt. Die betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger haben keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung sind Klarstellungen der Nutzungsschablone, zur abweichenden Bauweise, zur Gestaltung der Vorgärten, zur Löschwasserbereitstellung und zur Fläche mit Energie erfolgt. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung vorgetragene Anregungen und Stellungnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht wurden auf die Abwägung der Planung verwiesen. Hier handelt es sich maßgeblich um die Klarstellung zur FFH-Verträglichkeit für das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ DE1934-302. Die Klarstellung diente der abschließenden Prüfung der FFH-Verträglichkeit. Im Ergebnis wird auf den Kriechrasen für Zwecke der Liegewiese und deren Regelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 27 verzichtet.

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 22.06.2020 geprüft. Der Abwägungsbeschluss wurde um das Ergebnis der Betroffenenbeteiligung mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom 17.08.2020 ergänzt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz ist auf der Sitzung der Stadtvertretung am 17.08.2020 erfolgt.

Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hatte der BBL M-V den Hinweis mitgeteilt, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie zu Naturschutzzwecken genutzte Landesflächen befinden. Bedenken durch den BBL M-V waren nicht vorgetragen worden; lediglich der Hinweis, dass weitere Abstimmungen zu führen sind. Die Stadt Klütz hat diejenigen aus ihrer Sicht zu beteiligenden Behörden und TÖB beteiligt. Die Stadt Klütz hat klargestellt, dass bedarfsgemäß durch den BBL M-V die aus seiner Sicht noch Einzubeziehenden selbst zu beteiligen sind. Die Beteiligung der Behörden und TÖB aus Sicht der Stadt Klütz ist abschließend erfolgt.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Landgesellschaft M-V mbH ergänzt die Stadt Klütz folgendes. Die Landgesellschaft hat mitgeteilt, dass keine landeseigenen Flurstücke betroffen sind, jedoch nicht auszuschließen ist, dass anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Aus Sicht der Stadt Klütz ist dieser Sachverhalt hier nicht gegeben. Die Flächen des Vorhabens berühren keine Landesflächen. Unabhängig davon wäre die Möglichkeit gewesen, im Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit entsprechend Stellungnahmen auch als Grundstückseigentümer abzugeben.

Beteiligungsverfahren und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine Stellungnahme der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorgetragen worden. Es wurde vorgeschlagen, ein gemeinsames Verkehrskonzept für die Urlaubsregion Klütz/ Boltenhagen zu fertigen. Planungen sollten erst in Abhängigkeit davon umgesetzt werden. Vorgeschlagen war ein zeitweiliger Ausschuss zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Bezugnahme ist auf die Entwicklungen in Christinenfeld und die Wohnmobilparkansiedlung im Gewerbegebiet hergestellt worden. Die Auswirkungen der Verkehrssituation auf das Gebiet des Ostseebades Boltenhagen sind mit zu untersuchen. In diesem Zusammenhang fanden Abstimmungen zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad

Boltenhagen statt, die gemeinsame Betrachtung von Projekten zur verbesserten Regelung des Verkehrs durchzuführen. Mittlerweile beschäftigt sich das Amt Klützer Winkel insgesamt mit verkehrlichen Belangen; insbesondere mit der Verbesserung des Nahverkehrs. Eine weitergehende Betrachtung ist aus Sicht der Stadt Klütz möglich und geeignet, gemeinsam die verkehrlichen Belange zu optimieren. Hierzu gehören auch Abstimmungen mit der Gemeinde Hohenkirchen bezüglich der Regelung des ruhenden Verkehrs an der Wohlenberger Wiek.

Am 15.12.2015 fand eine Einwohnerversammlung im Ortsteil Wohlenberg im Zusammenhang mit der Planungsabsicht für die Ferienhausanlage und die Erörterung der Ortsumgehungsstraße statt. Im Rahmen der Erörterung wurden die Belange intensiv beraten und besprochen und Vor- und Nachteile einer Umgehungsstraße für die Ortslage und den Ortsteil dargelegt.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

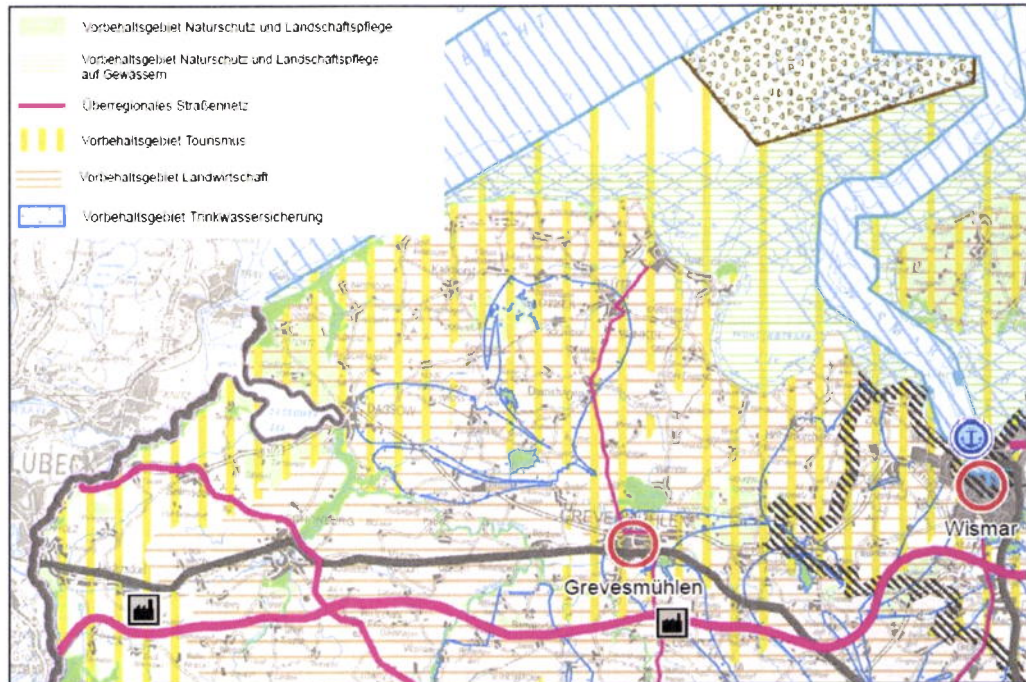


Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz

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

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

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

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

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

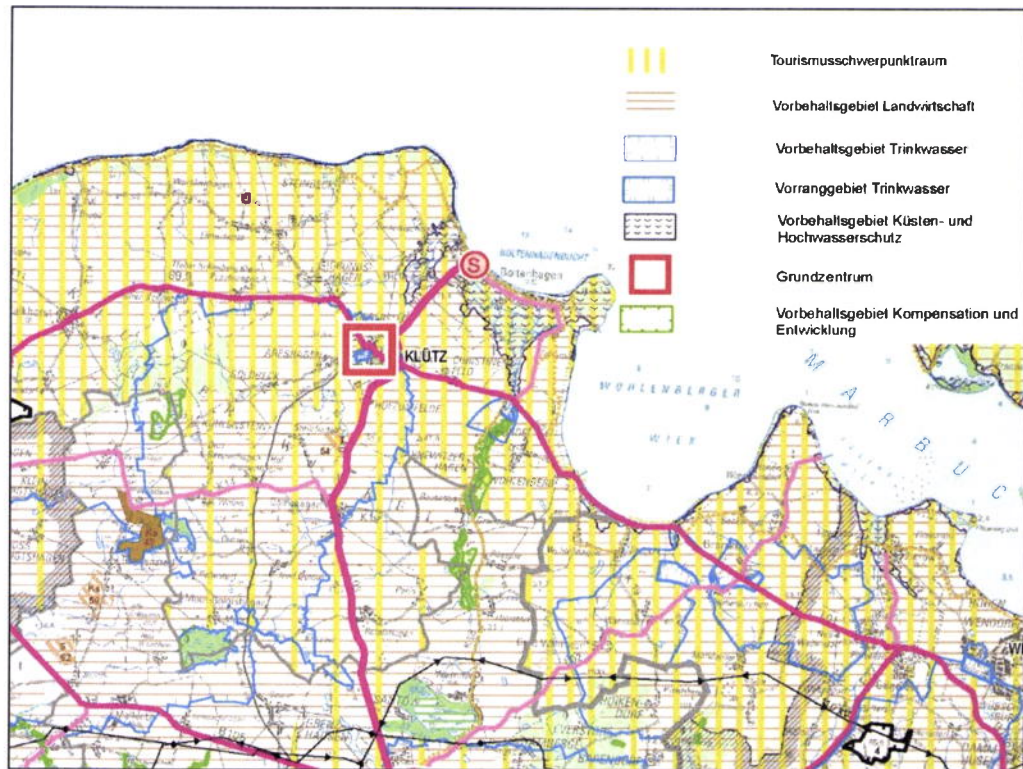


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)

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

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

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

Die Stadt Klütz nimmt die Aufgaben eines Grundzentrums wahr.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 05. Januar 2018 zum Vorentwurf mit, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), so dass mit dem vorliegenden

Bebauungsplan ein Ferienhausgebiet entsprechend der Festsetzungen zulässig ist.

In der neuerlichen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 12.03.2019 wird die Zustimmung aus raumordnerischer Sicht unter Bezug auf die Stellungnahme vom 05.01.2018 aufrechterhalten. Es wurde im Bewertungsergebnis festgehalten, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

4.4 Landschaftsplan

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

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

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

Die Stadt Klütz verwendet die Daten des LUNG, die sie bereits für die Aufstellung eines Landschaftsplanes abgefordert hatte, für Bewertungen des Bestandes. Die Stadt Klütz ist an einer nachhaltigen Entwicklung interessiert.

Sobald es aus Sicht der Stadt Klütz erforderlich ist, wird sie sich erforderlichenfalls mit dem Sachverhalt beschäftigen. Für die mit dem Bebauungsplan betrachteten Flächen stellt die Stadt Klütz, dass diese Flächen bereits im Flächennutzungsplan enthalten sind. Auswirkungen wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits betrachtet und führen aus Sicht der Stadt zu keiner großräumigen landschaftlichen Veränderung. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass auch im Rahmen der Verträglichkeit und der Natura 2000-Schutzgebietskulisse umfangreich landschaftliche und naturschutzfachliche Betrachtungen durchgeführt wurden. Die Aufgabe zur Erstellung des Landschaftsplanes wird von der Gemeinde im eigenen Wirkungskreis und gemäß Erfordernis wahrgenommen. Dabei kann auch der Leitfaden „Kommunale Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern für Planer und Gemeinden“ 2004 herangezogen werden. Ebenso einschlägige Literatur wie z.B. Landschaftsplanung Riedel/ Lange/Jädicke/Reinke, Springer-Verlag 2016. Da auch im Umweltbericht eine detaillierte Bewertung erfolgt ist und sich die Auswirkungen für die Entwicklung maßgeblich auf den Ortsteil Wohlenberg beziehen, wird dies als hinreichend betrachtet. Darüber hinaus werden die Schutzgebiete durch eigenständige Überprüfungen in Bezug auf Auswirkungen betrachtet. Da aus Sicht der Stadt Klütz keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten und zu befürchten sind und die Maßnahmen zur Umsetzung abgesichert sind, wird auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung verzichtet. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die bauliche Entwicklung um Wohlenberg arrondiert und die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes der rechtswirksam ist werden umgesetzt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet, für welches der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz aufgestellt wird, ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden. Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche/ Grünland genutzt. Im Norden und Westen wird das Gebiet von Gehölzstrukturen begrenzt. Es handelt sich um naturnahe Heckenstrukturen, die dem gesetzlichen Schutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen sowie um Baumreihen als wegbegleitende Strukturen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein etwa 100 m breiter Grabenabschnitt. Dieser wird von einer Baumreihe alter Kopfweiden begleitet und unterliegt ebenfalls den Bestimmungen des § 20 NatSchAG M-V. Das Gelände steigt nach Westen deutlich an. Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von einer Höhe von ca. 35 m ü. HN (Höhenbezugssystem HN 76) im Südwesten auf eine Höhe von ca. 16 m ü HN im Nordosten ab.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

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

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

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

6.2 Städtebauliches Konzept

Bebauung/ Nutzung

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Abwägung hatte sich die Stadt Klütz auf Anforderung der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen,

Bauleitplanung, des Landkreises Nordwestmecklenburg erneut mit den Nachweisen zur Kapazität beschäftigt. Die Ausführungen werden hier vollinhaltlich in der Begründung mit aufgenommen.

Die Stadt Klütz hat sich mit diesem Sachverhalt auseinandergesetzt. Unter Berücksichtigung der Anregungen hat sich die Stadt Klütz auch mit der Bettenkapazität beschäftigt. Die Bettenkapazität wird weiterhin als realistisch angesehen; dies wird wie folgt begründet. Für das Ferienwohnen hält die Stadt Klütz an der für die Prognose herangezogenen Zahl von durchschnittlich 5 Betten je Ferienhaus fest.

Es soll eine kleinteilige Bebauung für das Ferienwohnen in Ferienhäusern unter Berücksichtigung des heutigen Platzbedarfes planungsrechtlich vorbereitet. Da je Wohneinheit ein Grundstücksanteil von mindestens 450 m² nachzuweisen ist, ist davon auszugehen, dass in der Regel je Grundstück 1 Ferienhaus mit einer Wohneinheit entstehen wird. Für die Vermietung von Ferienhäusern bezieht sich die Stadt Klütz auf eine Veröffentlichung im Rahmen einer Studie des Landes Mecklenburg-Vorpommern ("Die Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung", 2013). Bei den Ferienwohnungen unter 10 Betten wird in M-V gesamt und ebenso für die Mecklenburgische Ostseeküste je eine durchschnittliche Belegung von 4,5 Betten je Einheit angegeben.

Weiterhin wird unter Berücksichtigung der für die Bundesrepublik Deutschland geltenden Haushalts- und Familiengrößen wird davon ausgegangen, dass der Ansatz von 5 Betten pro Ferienhaus in der Prognose realistisch ist.

Darüber hinaus haben sich innerhalb des Bereiches Zielsetzungen verändert. Es ist auch unter Berücksichtigung der Absicherung der Ver- und Entsorgung davon auszugehen, dass zukünftig Gebäude nur mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Dies wird auch entsprechend durch Festsetzung berücksichtigt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss reduziert. Hierzu wurde eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

Somit geht die Stadt Klütz davon aus, dass bei Berücksichtigung der Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse und unter Berücksichtigung der o.g. durchschnittlichen Ferienbetten je Einheit und weiterhin der Haushaltsgrößen in der Bundesrepublik Deutschland die Kapazitäten für überschlägige Prognosen gerechtfertigt sind.

Die Planzeichnung und die Begründung sind entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung handelt es sich um einen Angebotsplan. Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen geht die Stadt Klütz davon aus, dass zusätzliche städtebauliche Verträge zur Absicherung der prognostizierten Kapazitäten nicht erforderlich sind. Es ist keine Festsetzung zu 5 Betten erfolgt. Der Ansatz wird jedoch als realistisch angesehen und weitergehende Regelungen werden nicht erforderlich sein. Es ist auch nicht so, dass ein einzelner Vorhabenträger für die Umsetzung einbezogen wird. Nach derzeitigem Stand der Planung und Vorbereitung ist nicht davon auszugehen, dass nur ein Vorhabenträger fungiert, sondern der Verkauf durchaus an einzelne Endverbraucher erfolgt, die sich dann unterschiedlicher Vermieter und Vermietungsbüros bedienen oder eigenständig vermieten. Insofern ist die Absicherung über städtebaulichen Vertrag hier nicht gegeben und nicht möglich. Es wird auch nicht als erforderlich angesehen, diese Absicherung über Verträge vorzunehmen.

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

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

Erreichbarkeit des Plangebiets

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

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

Interne Erschließung

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

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

In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 sind für die verkehrliche Anbindung der Ferienhausgebiete maßgeblich Privatstraßen festgesetzt. Die Zufahrten werden über eine Baulast gesichert. Voraussetzungen werden auch im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Klütz und der LGE M-V GmbH getroffen. Die Sicherung der Privatstraße erfolgt dauerhaft. Durch privatrechtliche Grunddienstbarkeit, wie auch durch ein ideelles Miteigentum. Gemäß LBauO M-V wird die Baulast gesichert. Die öffentlich-rechtliche Absicherung erfolgt mittels Baulast gemäß § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 LBauO M-V. Nicht zuletzt erfolgt dies auch wegen der genehmigungsfreien Bauvorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V.

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

Ruhender Verkehr

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

Grünflächen

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

Weiterhin ist die Eingrünung des Plangebietes und Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes zur harmonischen Einbindung in die Landschaft geplant. Innerhalb des Plangebiets soll der geplante Geh- und Radweg in einen Grünzug eingebettet werden, der die bereits angelegte "grüne" Wegeverbindung des Bebauungsplanes Nr. 15 fortführt.

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

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

südlich verlaufene Erschließungsstraße möglich sein. Der Spielplatz ist mit Geräten entsprechend dem zu erwartenden Bedarf für die Kinder und Jugendlichen auszustatten. Es ist im Rahmen der weiterführenden Ausführungsplanung zu prüfen, ob es der Sicherheit des Spielplatzes dienlich ist, eine geschlängelte Wegeführung zur Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße zu wählen.

6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

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

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

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

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

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

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

Waldflächen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung lautet:

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

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

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

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

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

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

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

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll ausnahmsweise gewährt werden, um - sofern ein Bedarf besteht - zu gewährleisten, dass eine optimale Betreuung der Feriengäste stattfinden kann. Diese Wohnungen müssen der Zahl der Ferienwohnungen deutlich untergeordnet sein.

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

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

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

bestimmt.

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

Aufgrund des Hinweises des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, zum Entwurf, wurde für das Gebiet SO FH 1 eine gesonderte Nutzungsschablone gefertigt, um die Zuordnung der geltenden Festsetzungen zu den jeweiligen Ferienhausgebietsteilen eindeutig und zweifelsfrei zu gestalten. Zudem wurden Präzisierungen vorgenommen, um die Planungsziele klarzustellen und deren Umsetzung zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Plausibilität der angenommenen künftigen Bettenanzahl im Plangebiet und der Berücksichtigung der Absicherung der Ver- und Entsorgung soll anstelle der bislang festgesetzten maximalen 2 Vollgeschosse nunmehr maximal 1 Vollgeschoss zulässig sein. Die weiteren Ausnutzungskennziffern zur Festsetzung der Entwicklung in der 3. Dimension bleiben weiterhin gleich. Einschränkungen ergeben sich für die Ausbildung des Dachgeschosses des jeweiligen Gebäudes; dies darf nun kein Vollgeschoss darstellen. Die Festsetzung von 1 Vollgeschoss gilt für die geplante kleinteilige Bebauung innerhalb der Gebiete SO FH 2 bis SO FH 10. Es wird weiterhin klargestellt, dass im Bereich der geplanten "Landmarke" (Gebäude mit größerer Gebäudehöhe im SO FH 1) die Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt wird. Die maximale Gebäudehöhe gilt wie bislang festgesetzt auch weiterhin.

Gemäß der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, zum Entwurf, wird die maximale Grundflächenzahl im Bereich der "Landmarke" für das SO FH 1 von 0,3 auf 0,2 verringert, da hier eine Entwicklung in die Höhe mehr als bei allen anderen Ferienhausgebietsteilen beabsichtigt ist.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes. Da eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur mit Einzelhäusern als Zielsetzung angestrebt wird, wurde eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wurde mit dem Entwurf nicht weiterverfolgt. Lediglich für das Gebiet SOFH1 wurde im Zuge der Abwägung die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,2 reduziert, da hier eine Entwicklung in die Höhe mehr als bei allen anderen Ferienhausgebietsteilen beabsichtigt ist und die Grundflächenzahl deshalb reduziert wird.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für Ferienhausgebiete wurde somit in allen Baugebieten bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,3 unterschritten. Nach der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zur Klarstellung wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Unter Bezugnahme auf das Stellungnahmeverfahren wird auch klarstellend ergänzt, dass die Baugrundstücke ohne den Anteil an festgesetzter Grünfläche gelten und dies für die Berechnung der Ausnutzungskennziffern und auch für die Mindestgröße heranzuziehen ist. Auf die Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird verzichtet. Die Darstellung in der Begründung wird als hinreichend betrachtet.

Die Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Sondergebietes-Ferienhausgebiet wird mit Traufhöhen und Firsthöhen je als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten in allen Bereichen des Sondergebietes – Ferienhausgebiet bis auf das SO FH 1. Die Festsetzung orientiert sich an in der Region eingeschossigen Bauweise mit einem steil geneigten Dach. Im Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf war noch die Festsetzung des Dachgeschosses bis zu einem Vollgeschoss vorgesehen. Aufgrund seiner steilen Dachneigung und dem Einbau von Dachgauben wurde von einem Vollgeschoss ausgegangen. Im Zuge der Betroffenenbeteiligung fand eine Abstimmung statt. Auf die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse von 2 auf 1 Vollgeschoss wurde entsprechend eingegangen für die Gebiete SO FH 2 bis

SO FH 10. Für das Gebiet SO FH 1 bleibt es bei dem Verzicht auf die Angabe der Zahl der Vollgeschosse.

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

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

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

Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

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

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

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

Die Höhenfestsetzungen wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

Die Größe der Ferienhäuser wurde nach zeitgemäßen Maßstäben und Standard festgesetzt. Für das Ferienhausgebiet wurde die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit der textlichen Festsetzung nicht ausgeschöpft, sondern unterschreitet diese mit einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,3 für die Gebiete SO FH 2 bis SO FH 10 und mit 0,2 für das Gebiet SO FH 1.

Im Zuge einer Betroffenenbeteiligung vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss hat die Stadt Klütz die Änderungen zur Nutzungsschablone in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung abgestimmt.

Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Eine inhaltliche Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden. Die geänderten Festsetzungen dienen der Präzisierung, um die gesteckten Planungsziele zu erreichen. Das planerische Konzept bleibt erhalten.

7.3 Bauweise

„Für die Flächen innerhalb des Sondergebietes-Ferienhausgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 20,00 m (Länge je Gebäudeseite) nicht überschreiten“.

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

Im Entwurf war für die Flächen innerhalb des Sondergebietes Ferienhausgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sämtlich die offene Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse und der Stellungnahme des Planverfahrens ist hier eine Änderung erfolgt, um die Gebäudelänge auf 20,00 m zu begrenzen. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4a BauGB. Eine inhaltliche Änderung der Planungsziele ist nicht damit verbunden, dass anstelle der ursprünglich beabsichtigten Festsetzung zur Gebäudelänge im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen eine andere Art der Festsetzung erfolgt. Auf die Festsetzung der maximalen Gebäudelänge als örtliche Bauvorschrift wurde aufgrund der Anregung des Landkreises, Bauleitplanung zum Entwurf verzichtet, da hierfür die Rechtsgrundlage nicht gegeben ist. Stattdessen regelt die Stadt Klütz die maximale Gebäudelänge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als abweichende Bauweise. Es wird auf dieser Rechtsgrundlage die Gebäudelänge von 20 m als

Maximum festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen eine kleinteilige Bebauung zu gewährleisten.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

7.5 Größe der Baugrundstücke

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

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

7.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

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

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

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

Mit dieser Festsetzung wird Einfluss auf das städtebauliche Bild des

Plangebietes genommen. Da die Stellplätze/ überdachten Stellplätze sowie die angeführten Nebenanlagen unmittelbar an den Haupterschließungsachsen zu einer zu optischen Beeinträchtigung innerhalb des Straßenraumes führen würden, werden diese hier vollständig - bis auf die Aufstellplätze für die Abfallbehälter - ausgeschlossen. Rückwärtig Grundstücke, die über einen Stichweg zu erreichen sind, sind hiervon nicht betroffen. Standplätze sind im Vorgartenbereich (zwischen der Erschließungsstraße (Planstraßen B und C) und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind (sh. textliche Festsetzung - örtliche Bauvorschriften III./ 4./ 4.3).

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

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

7.7 Zahl der Wohnungen

„Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 450 m² nachzuweisen“.

Mit dieser Festsetzung nimmt die Stadt Klütz Einfluss auf die Zahl der künftigen Feriengäste unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem Ziel einer lockeren Bebauung. Gleichfalls wird damit der Nutzungsdruck auf umliegende Freiflächen und den Küstenbereich beschränkt. Die Stadt Klütz sichert mit dieser Festsetzung, dass nur auf den großen Grundstücken ab 900 m² maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. In der Regel wird somit auf einem Baugrundstück 1 Ferienhaus mit 1 Einheit angestrebt.

Die Zahl der Einheit wurde bereits in dem angrenzenden und realisierten Bebauungsplan Nr. 15 geregelt. Dort wird eine Festsetzung folgender Art getroffen:

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

„Es wird festgesetzt, dass je Wohnung ein Grundstücksanteil von 300 m² nachzuweisen ist. Die Grundstücke müssen mindestens 450 m² groß sein.“

Nunmehr ist es die Absicht eine ähnliche Festsetzung, jedoch mit einem höheren Freiflächenanteil je Wohneinheit zu treffen. Die Stadt Klütz hat unter Berücksichtigung ihrer Erfahrungen und der Beachtung und Schaffung entsprechender Qualität und auch unter dem Gesichtspunkt des Nachweises, dass die Bettenkapazität die Zahl von 400 nicht überschritten wird, eine Festlegung getroffen, dass der Grundstücksanteil mindestens 450 m² betragen muss.

Dafür hat die Stadt Klütz mit dem Entwurf folgende Festsetzung getroffen:

1./ 6. ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 450 m² nachzuweisen.“

Mit der Festsetzung des Grundstücksanteils von mindestens 450 m² je Ferienwohnung wurde eine Festsetzung für die Wohnungsanzahl in Verbindung mit dem jeweils dafür erforderlichen Grundstücksanteil getroffen. Neben der Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist es auch möglich, die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksgröße zu treffen (Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rn. 70, Juni 2012, Lfg. 105).

Zur eindeutigen Anwendung der Festsetzung wird die Präzisierung dieser Festsetzung nun wie folgt vorgenommen:

"Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 450 qm nachzuweisen."

Der Bebauungsplan gilt als Angebotsplan. Die Parzellierung der Grundstücke im Bebauungsplan ist ohne Normcharakter. Die Errichtung von Gebäuden ist nach den Vorgaben des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausnutzungskennziffern möglich.

Eine Teilung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist hier nicht der Hintergrund und ohnehin außerhalb des Bebauungsplanes vorzunehmen. Weitergehende Regelungen sind aus Sicht der Stadt Klütz nicht vorgesehen.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird als eine grundlegende Voraussetzung gesehen. Zudem wird aufgeführt, dass die Ferienhäuser nach zeitgemäßen Maßstäben und Standard einen entsprechenden Flächenbedarf aufweisen.

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

7.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Stadt Klütz hat die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und auf denen die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig sind überprüft. Unter Berücksichtigung des vorliegenden und beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes und der Flächenfestsetzungen ist dies nicht erforderlich. Die Stadt Klütz hat sich mit Anforderungen der Ein- und Ausfahrten und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke beschäftigt. Deshalb wurde die Festsetzung gewählt, Einfriedungen von Grundstücken zu den Erschließungsstraßen hin an der Ein- und Ausfahrt des betroffenen Grundstücks, das betrifft hier die Planstraßen B und C sowie die Stichwege Planstraße D mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn zu begrenzen. Damit können die Anforderungen an eine ausreichende Sicht bei der Ein- und Ausfahrt gewährleistet werden. Grundstückszufahrten sind nicht konkret festgesetzt und^d vorgegeben. Deshalb

wird auf eine graphische Darstellung verzichtet. Für freistehende Einzelbäume wird davon ausgegangen, dass diese über eine Kronenansatzhöhe von 2,50 m verfügen und im Straßenraum verbleiben.

7.9 Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen

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

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

7.10 Höhenlage

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

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

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

Es besteht das Ziel, die vorhandene Geländetopografie weitestmöglich zu erhalten und die geplante Bebauung harmonisch in das (teilweise bewegte) Gelände einzubetten. Daher wurde der Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche für die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen gewählt. Für die tiefer als die zugehörige Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke ist jedoch aus den technischen Anforderungen zur Ableitung des Oberflächenwassers sowie des Schmutzwassers diese Festsetzung nicht anwendbar.

Die Sockelhöhe der Gebäude wird festgesetzt. Sie ist ein nach außen hin sichtbares Element und wird mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) innerhalb des Hauses gleichgesetzt. Ein Ausschluss eines Souterrains ist mit der Festsetzung zur Sockelhöhe vordergründig nicht beabsichtigt.

Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die Erschließungsstraße wird als Bezug die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße herangezogen. Damit wird gewährleistet, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) der künftigen Bebauung mindestens auf der Höhe bzw. über der Rückstauenebene liegt.

Für eine hinreichend rechtssichere Festsetzung wurden die Höhen der geplanten Erschließungsstraße zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes während des Aufstellungsverfahrens in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen, da nun auch die technische Planung mit einem entsprechenden Stand vorliegt.

Die jeweiligen festgesetzten Bezugspunkte sind bei Bedarf zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront zu interpolieren. Es wird auf die Prinzipskizze 3 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung hingewiesen. Die höhenmäßige Einordnung der geplanten Gebäude ist im Rahmen des dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen. Die Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde ist gegeben.

Die Festsetzung der Höhenlage der Straße erfolgte nach Vorlage der Erschließungsplanung (Gradienten). Die Gradientenhöhen wurden übernommen. Um auch für spätere Anpassungen im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung einen Spielraum von + 15 cm/ - 15 cm zum festgesetzten Höhenpunkt, der der Höhe der Gradienten im Entwurfsstadium entspricht, und gleichzeitig die Lage des Erdgeschossfußbodens mindestens in Höhe der Rückstauenebene zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die konstruktive Sockelhöhe (= Erdgeschoss-Fußboden Fertigfußboden) mindestens 15 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen muss. Damit die harmonische Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes gewährleistet werden kann, wurde weiterhin festgesetzt, dass die konstruktive Sockelhöhe maximal 30 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen darf.

Für die Festlegung der unteren Bezugspunkte für die Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage gegenüber der Erschließungsstraße werden die Höhen im Laufe des Aufstellungsverfahrens mit einem engmaschigen Raster in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Höhen dienen dann mittels Interpolation zur Ermittlung der Höhen an den Gebäudeecken. Somit ist auch eine Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde gegeben. Die Festsetzung zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes wurde mit Prinzipskizzen 1 und 2 (sh. Planzeichnung) zur eindeutigen Anwendung untersetzt.

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

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

Die konstruktive Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Für die Lage des Fertigfußbodens (Erdgeschoss) bzw. der Sockelhöhe wurde mit Bezug auf den geltenden Bezugspunkt ein entsprechender Spielraum festgesetzt.

7.11 Grünflächen

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

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

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

Bei platzartigen Aufweitungen und Platzbildungen sind solitär Großbäume zu berücksichtigen.

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

Es wurden somit auch entsprechende örtliche Bauvorschriften getroffen.

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt:

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

Die Flächen befinden sich bereits derzeit auf privatem Grund und es ist auch weiterhin für den überwiegenden Teil der Flächen die private Nutzung vorgesehen. Auch die Weiterführung der Durchwegung innerhalb der geplanten Parkanlage wird auf privater Fläche erfolgen und wird somit als private Grünfläche festgesetzt. Für die private Grünfläche (Parkanlage) wurde geprüft, ob die Fläche für die Realisierung als Kompensationsmaßnahme geeignet ist. Die Prüfung ergab, dass aufgrund der zu geringen Breite der Grünfläche und der Fläche, die für die Wegeführung als Geh- und Radweg auszubilden ist, diese Fläche nicht für eine Kompensationsmaßnahme heranzuziehen ist. Innerhalb der privaten Grünfläche "Parkanlage" ist eine befestigte Wegefläche für den Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m zulässig. Baumanpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche "Parkanlage" können zum Ausgleich der Eingriffe in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Hecken angerechnet werden.

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

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

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung", die sich zwischen der Haupteinschließung (Planstraße A) und dem festgesetzten Sondergebiet befindet, dient der Abschirmung des Plangebietes. Somit soll innerhalb der Fläche die Errichtung eines Walles wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15 in der gleichen Höhe von 2,00 m - wie dort festgesetzt - zulässig sein. Ebenso eine Bepflanzung. Die für die Bepflanzung zu verwendenden Arten sowie die Pflanz- und Reihenabstände orientieren sich an der Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz.

Der südlich gelegene Wall soll als private Grünfläche den jeweiligen Grundstücken zugeordnet werden. Aus städtebaulicher Sicht soll eine Höhe des

Walles von maximal 2 m nicht überschritten werden. Belange des Schallschutzes sind hier jedoch nicht heranzuziehen (hierzu sh. Punkt 9.1 dieser Begründung "Immissionsschutz").

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

Die Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes ist gesichert. Dies ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Klütz und dem Grundstückseigentümer bzw. dem Erschließer gesichert. Die Flächen für die Maßnahmen stehen zur Verfügung.

Die Absicherung der durchgehenden Wegeverbindung erfolgt ebenso im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Klütz und der LGE M-V GmbH. Dies betrifft ebenso die Herstellung des Walls am südlichen Rand des Plangebietes. Damit kann die Abschirmung in Richtung der offenen Agrarlandschaft durch eine bepflanzte Fläche realisiert und umgesetzt werden.

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

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

Weiterhin wurden zum Ausgleich der Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope die Anpflanzung einer Feldhecke als Verlängerung der vorhandenen Hecke im westlichen Plangebiet, die Schließung/Lückenbepflanzung der vorhandenen Hecke im westlichen Plangebiet sowie 2 Einzelbaumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung – Erhalt“ östlich des geplanten Weges und 15 Einzelbaumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang des geplanten Weges festgesetzt.

Für die Umsetzung des Vorhabens und aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes sollen für die flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, Ökopunkte aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.

Die Sicherung der erforderlichen und ggf. notwendigen Ökopunkte erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser wurde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

7.13 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Straßen ist zur Gestaltung des Straßenbildes die Anpflanzung von Hecken auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die maximale Höhe der Hecken wurde unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit (Sichtfelder) im weiteren Planverfahren geprüft. Auf gesonderte Zufahrtsbereiche bzw. deren Festsetzung wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes verzichtet. Insbesondere an Straßeneinmündungen und im Zusammenhang mit Ausfahrten ist die Höhe der Einfriedung zu überprüfen. Die Einfriedungen werden mit maximal 0,80 m für die Planstraßen B, C und D geregelt. Für die Anpflanzung der Hecken können heimische und nicht heimische Gehölze verwendet werden. Damit soll ein größerer Spielraum für die Gestaltungsmöglichkeit gegeben werden. Da die Anpflanzungen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt werden können, wurden sowohl heimische als auch nicht heimische (Ziergehölze) Arten festgesetzt. Kombination mit Zaunelementen ist möglich. Darüber hinaus soll auch die Möglichkeit der Errichtung von Natursteinmauern mit Bepflanzung anstelle der Hecken ermöglicht werden. Kirschlorbeer und Nadelgehölze sind untypisch und werden ausgeschlossen.

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

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

7.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche bzw. gewachsene Geländeoberfläche, also die Oberkante des vorhandenen bzw. gewachsenen Bodens ist weitestgehend zu erhalten; d. h. die bestehende Geländetopografie ist weitestgehend zu erhalten.

Unter diesem Gesichtspunkt trifft die Stadt Klütz Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, um die Eingriffe in die Geländetopografie gering zu halten.

Unter Berücksichtigung der Anpassung der Höhenlage für die tiefer als die zugehörige Erschließungsstraße liegenden Grundstücke wurden während des Aufstellungsverfahrens die Festsetzungen zur Höhenlage präzisiert (siehe Punkt "7.10 Höhenlage" dieser Begründung). Auf den betroffenen Grundstücken ist eine Angleichung des natürlichen Geländes an die angrenzende Erschließungsstraße vorzunehmen:

- mindestens in der Tiefe der straßenseitigen Gebäudefront ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
- maximal in der Tiefe des mit Hauptanlagen überbauten Grundstücksteils ab der zugehörigen Erschließungsstraße.

Es wurde nicht vorgeschrieben, dass Aufschüttungen auf der gesamten Grundstücksbreite vorgenommen werden sollen. Es obliegt dem Bauherren selbst, in welcher Breite des Grundstücks die Aufschüttung vorgenommen werden soll.

Auch Terrassen können zu den Hauptanlagen gehören, wenn diese unmittelbar am Gebäude errichtet werden.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf der Grundlage der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind zu beachten. Aufschüttungen können Abstandsflächen hervorrufen. Insbesondere sind die möglichen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke zu berücksichtigen. Dies ist in den nachgelagerten Verfahren beachtlich.

Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig, Aufschüttungen jedoch nicht höher als die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Das Gelände ist derart zu modellieren, dass Stützmauern bzw. Böschungen bis zu einer Höhe von 0,75 m erforderlich werden; ggf. ist das Gelände zu terrassieren.

Die Festsetzung dient lediglich zur Zulässigkeit der Maßnahme; die Erfordernisse gemäß der LBauO M-V sind zu beachten.

Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen werden getroffen, um dauerhafte künstliche Veränderungen der Erdoberfläche größeren Umfangs innerhalb der festgesetzten Baugebiete durch individuelle Maßnahmen der einzelnen Bauherren entgegenzuwirken. Zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung werden die konkreten Maßnahmen verbal in den textlichen Festsetzungen getroffen. Eine Flächenabgrenzung der einzelnen Aufschüttungen oder Abgrabungen in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen.

Die Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bedarf der Festsetzung im Bebauungsplan, da die Oberfläche des Geländes im Plangebiet recht bewegt ist, und eine entsprechende Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen für das Orts- und Landschaftsbild von Belang ist. Somit wird der Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen eindeutig geregelt. Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, werden die Festsetzungen getroffen.

Größere Aufschüttungen und Abgrabungen, als in den Festsetzungen ermöglicht, sollen nicht zulässig sein. Müssen bzw. sollen größere Geländehöhen überwunden werden, ist das Gelände entsprechend zu gestalten und ggf. zu terrassieren.

7.16 Sonstige Festsetzungen

Es wurden folgende sonstigen Festsetzungen getroffen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz,

- Maximalhöhe für Wall über Gelände bzw. gewachsene Geländeoberfläche. In der Planzeichnung ist bereits die mögliche Teilung in Baugrundstücke dargestellt (Darstellung ohne Normcharakter). Daraus ist ersichtlich, dass auch die umsäumenden Grünflächen teilweise den Grundstücken zugeordnet werden. Die dauerhafte Sicherung und der Erhalt der Heckenbestandteile sind dann entsprechend über Verträge zu sichern.

8. Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

Es wurden Festsetzungen getroffen für die Gestaltung

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

sowie sonstige Festsetzungen und für den Fall der Ordnungswidrigkeiten.

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften hat sich die Stadt Klütz mit dem Erfordernis der getroffenen Festsetzungen beschäftigt und sich mit den Anforderungen der Stellungnahme auseinandergesetzt.

Die Stadt Klütz hat die aus ihrer Sicht für den ländlichen Raum zu berücksichtigenden Festsetzungen beschränkt. Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer, Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die als maßgebliche Festsetzungen zu sehen sind.

Im Zusammenhang mit dem Farbspektrum stellt die Stadt Klütz klar, dass dies nicht aufgrund der Festsetzungen zur Gestaltungssatzung für den Ortsteil und Hauptort der Stadt Klütz zu sehen ist. Die Stadt Klütz hat ganz eindeutig festgestellt, dass unter Berücksichtigung traditioneller Elemente die Festsetzung von roten Dächern typisch und traditionell und historisch begründbar ist. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 15 entstandenen Vielfalt wird dies zusätzlich deutlich. Das Erscheinungsbild ist durch wenig harmonische Übergänge innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 getrübt. Dieses Erscheinungsbild soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 27 vermieden werden. Es soll eine harmonische Dachlandschaft bzw. eine harmonisch erscheinende Dachlandschaft mit roten Dachfarben entwickelt werden. Anthrazitfarbene Dacheindeckungen sind ausdrücklich auszuschließen.

Dächer

Die Festsetzungen zur Farbigkeit der Dacheindeckungen und zur Dachneigung wurden durch die Stadt Klütz in einer Arbeitsgruppe zur Gestaltung der

künftigen Baugebiete entwickelt. Durch die Gestaltung der Dacheindeckung im ziegelroten Farbspektrum werden die vorherrschenden Dachfarben der Stadt Klütz berücksichtigt und in das neue Baugebiet fortgeführt. Die festgesetzten Dachfarben sowie die Dachneigung sollen dazu beitragen, ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Zur weiteren Klarstellung ihrer Planungsziele hat die Stadt Klütz im Rahmen der Abwägung beschlossen, dass nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig sind, um eine ruhige Dachlandschaft zu entwickeln. Im Weiteren ist auch eine Klarstellung für die Dachneigungen von Dachaufbauten und Gebäudeteilen getroffen worden, die auch dem vorgenannten Gesichtspunkt dient. Von den Festsetzungen für Dachformen und Dachneigungen waren in der Phase des Entwurfs noch die Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebeln und Veranden) ausgenommen. Auf diese Ausnahme verzichtet die Stadt Klütz mit dem Ziel der beruhigten Dachlandschaft und trifft nur die Ausnahme für Wintergärten und Erker. Somit wird gesichert, dass eine gleichartige Dachform und Dachneigung auch für untergeordnete Dachaufbauten und Gebäudeteile entsprechend der festgesetzten Dachform und Dachneigung für die Dächer zu wählen ist. Die Dachfarbe soll nicht nur für Dachziegel oder -pfannen Anwendung finden, sondern darüber hinaus auch für weitere Dacheindeckungen, soweit möglich.

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

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

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

Fassaden

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

Im Zuge der Abwägung wurde diese Festsetzung zur Reglementierung der Anwendung von Holz weiter präzisiert. Die Festsetzung wurde klargestellt. Außenwände ausschließlich mit hölzernen Fassaden sind nicht vorgesehen. Deshalb wurden die einschränkenden Festsetzungen getroffen. Es wird deutlich klargestellt, dass die Zielsetzung zur Herstellung der Außenwände aus Vormauerziegeln oder geputzten Wandflächen auch in Kombination mit Holz zulässig ist; jedoch nicht ausschließlich als Außenwandfläche in Holz.

Einfriedungen

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

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

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

Die Festsetzungen gelten nicht für die kurzen Stichwege.

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

Sonstige Festsetzungen

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

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

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

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

Ursprünglich bestand die Absicht, die maximale Gebäudelänge als örtliche Bauvorschrift zu regeln. Im Rahmen der Abwägung wird stattdessen mangels der entsprechenden Rechtsgrundlage durch die Stadt Klütz die maximale Gebäudelänge als abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geregelt. Auf dieser Rechtsgrundlage wird die Gebäudelänge von 20 m als Maximum festgelegt. Damit wird weiterhin die Realisierung des Ziels ermöglicht, im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen eine kleinteilige Bebauung zu gewährleisten.

Um Versiegelungen in den Vorgartenbereichen zu reduzieren bzw. zu minimieren wurde zum Ende des Planverfahrens unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Stadtgebiet von Klütz eine gestalterische Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Hierfür wurde eine Betroffenenbeteiligung der Behörden und der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt.

Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen hiervon sind Zuwegung und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V). Die sogenannten Kiesgärten versiegeln die Flächen und besitzen kaum Bepflanzung. Dies wirkt beeinträchtigend auf das Straßen- und Ortsbild. Gleichzeitig wirkt sich diese Gartengestaltung nachteilig auf die ökologischen Funktionen aus:

- stärkere Erwärmung/ Aufheizung der "Kiesgärten" gegenüber Grünflächen; Grünflächen reflektieren die Hitze nicht so stark und Bäume und Sträucher spenden Schatten,

- nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung,
- nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz bzw. die Artenvielfalt, insbesondere Vögel und Insekten
- aufgrund schwieriger Reinigung bzw. Reinhaltung vermehrter Einsatz von Herbiziden,

durch die Verwendung von Vlies und Folienabdeckungen verarmt das Bodenleben. Diese Änderung hat aus Sicht der Stadt Klütz keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4a BauGB. Eine inhaltliche Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden.

Ordnungswidrigkeiten

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

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

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

Die Stadt Klütz hat - wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 dargestellt - die Fortführung der Umgehungsstraße mit einer Anbindung an die Landesstraße (L 01) nordwestlich von Wohlenberg in Erwägung gezogen. Mit dem Fortschreiten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat sich die Stadt Klütz (mit dem Entwurf) dafür ausgesprochen, diese Fortführung der Umgehungsstraße vorerst nicht weiter zu verfolgen. Die Straße soll zunächst nur soweit planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan gesichert werden, wie es für die Erschließung des geplanten Ferienhausgebietes notwendig ist. Darüber hinaus ist eine Freihaltetrasse für eine mögliche Fortführung dargestellt worden. Auf die Umgehungsstraße wird im Plan weiterhin verzichtet; dieses Ergebnis wird auch nach Abwägung der Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Öffentlichkeit aufrechterhalten.

Die Erstellung eines Lärmgutachtens zum derzeitigen Zeitpunkt ist nach der Auffassung der Stadt Klütz somit nicht vorzunehmen.

Im Rahmen ihrer Stellungnahme hat die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises darauf hingewiesen, dass Emissionen, die derzeit in unzulässiger Weise auf das Plangebiet einwirken können, derzeit nicht ersichtlich sind. In Bezug auf künftig mögliche Emissionen durch die anvisierte Erweiterung der Erschließungsstraße als Ortsumgehung werden im Planverfahren bereits durch eine festgesetzte Fläche für eine Aufschüttung (Lärmschutzwall, so die Behörde) berücksichtigt. Für eine optimale Dimensionierung dieser Fläche wurde empfohlen, im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung zur geplanten Ortsumgehung in Auftrag zu geben. Die Stadt Klütz hat sich hiermit beschäftigt

und verzichtet auf eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung. Die Errichtung einer Straße mit überörtlichem Charakter ist derzeit nicht vorgesehen. Deshalb besteht keine Veranlassung. Die Festsetzungen zur Grünfläche gehen davon aus, dass die Höhe mit 2,00 m als maximale Höhe vorgesehen ist. Damit können vorsorglich Belange des zukünftigen Immissionsschutzes beachtet werden. Belange des Landschaftsbildes und des Übergangs in die Landschaft werden berücksichtigt. Detailliertere Überprüfungen wären im Zuge der Vorbereitung einer Erschließungsstraße vorzusehen; die Freihaltefläche ist als Grünfläche festgesetzt und legitimiert nicht zur Errichtung der Straße ohne Prüfung der Anforderungen des Immissionsschutzes.

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

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

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

Geruchsimmissionen

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

9.2 Klimaschutz

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Der Bebauungsplan nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf energetisch relevante Größen. Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, überbaubare Grundstücksflächen, etc.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die Landesstraße L 01 über eine Erschließungsstraße. Es wird auf die Ausführungen unter Pkt. 6.2 dieser Begründung verwiesen.

Die Festsetzungen erfolgen gemäß dem städtebaulichen Konzept.

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

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

Vorsorglich wird der Hinweis aufgenommen, dass die Ausführungsunterlagen für die öffentliche Erschließungsstraße, Planstraße „A“, gemäß § 10 Straßen-Wege-Gesetz (StrWG M-V) der Straßenaufsichtsbehörde in dreifacher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen ist.

11. Ver- und Entsorgung

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

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

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt in einem Trennsystem. Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet. Für die Umsetzung der Erschließung und zur Sicherung des Vorhabens ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließer und dem Zweckverband erfolgt. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Können zu überbauende Grundstücke nur unter Inanspruchnahme von vor- bzw. nachgelagerten Grundstücken erschlossen werden, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erwerben. Durch Verträge ist gesichert, dass für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Raum befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden bzw. eine Absicherung durch Baulasten erfolgt. Dazu dienen die Erschließungsverträge des Vorhabenträgers mit dem ZVG und die städtebaulichen/ Erschließungsverträge der Stadt Klütz mit dem Erschließungsträger. Der ZVG hat darauf hingewiesen, dass die Bepflanzung der Trassen unzulässig ist;

Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW Arbeitsblattes GW125. Die Planung berücksichtigt dies. Voraussetzung für die geordnete Ver- und Entsorgung in Bezug auf Schmutz- und Regenwasser ist, dass die auf dem Flurstück 26/144 verlegten Anschlüsse des Leitungsbestandes Schmutz- und Regenwasser genutzt werden.

Voraussetzung für die Erschließung des Gebietes ist der Abschluss der entsprechenden Verträge mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern und die maßgebliche Abstimmung vor dem Satzungsbeschluss. Dies ist erfolgt. Die Erschließungsverträge liegen vor und die Vorgehensweise zur Ver- und Entsorgung und Erschließung des Gebietes wurde mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern abgestimmt. Dies im nachfolgenden dokumentiert. Vorsorglich wird der Hinweis beachtet, dass Änderungen des Konzeptes jeweils einer dann erforderlichen Regelung und ggf. vertraglichen Ergänzung bedürfen.

11.1 Trinkwasserversorgung

Zur Klärung der Belange der Ver- und Entsorgung wurde ein Konzept durch das Ingenieurbüro Möller erstellt; wesentliche Anforderungen und Ergebnisse des Konzeptes werden hier betrachtet.

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

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

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

Der Leitungsbestand DN 150 aus der Straße „An der Chaussee“ ist entlang des Weges Richtung Bössow bis zum B-Plangebiet zu erweitern. Der Ringschluss erfolgt an die Leitung DN 80 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.

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

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

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

11.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasserentsorgung

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Anschlüsse an das Flurstück 26/144 erfolgt die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers. Da keine zusätzlichen Abwasserpumpwerke betrieben werden sollen, ist das Schmutzwasser im freien Gefälle zu entwässern. Die Erweiterung der Leitungsbestände erfolgt mit Einbindung in die vorhandenen Leitungen im Bereich des Flurstücks 26/144. Die Anforderungen des Zweckverbandes bezüglich der Errichtung eines Staukanals im Bereich an der Wohlenhagener Straße vor dem Pumpwerk werden beachtet. Im Zusammenhang mit der Erschließung des B-Planes Nr. 27 in Wohlenberg besteht die Forderung seitens des Zweckverbandes Grevesmühlen einen Schmutzwasserstaukanal mit einem Fassungsvermögen von 150 m³ am vorhandenen Hauptpumpwerk in Wohlenberg zu bauen.

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

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

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

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

11.3 Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser

Die Beseitigung des von bebauten oder befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung eindeutig zu regeln. Ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes bzw. deren Inaussichtstellung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Die untere Wasserbehörde hatte am 15. Juni 2020 an das beauftragte Ingenieurbüro mitgeteilt, dass der Einleitgenehmigung für das Drainagewasser der höher liegenden Ackerflächen sowie des Niederschlagswassers des B-Planes Nr. 27 in ein Gewässer bei Einhaltung des natürlichen Abflusses und des DWA Merkblattes 153 sowie ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Nebenbestimmungen zugestimmt wird oder in Aussicht gestellt wird.

Der natürliche Abfluss wird abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Erforderlichkeit eines

Fanggrabens (westlich des Plangebietes) ist aufgrund der Hangneigung der Flächen zu prüfen.

Im Zuge der Erschließung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz wurden auf dem Flurstück 26/144 Anschlüsse zur Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutz- und Regenwasser für das Bebauungsplangebiet Nr. 27 hergestellt. Bereits im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 15 der Stadt Klütz wurde ein zentraler Regenwasserkanal mit Grundstücksanschlüssen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers hergestellt. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass gleichartige Bodenverhältnisse wie im Bebauungsplan Nr. 15 auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 vorliegen und eine Ableitung des Niederschlagswassers von den einzelnen Grundstücken über die Kanalisation notwendig ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen einer Baugrunduntersuchung untersucht. Das Gutachten wurde durch IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, vom 20.01.2020 erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich. Deshalb werden Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Kanalisation, Nutzung des Gewässers II. Ordnung im Rahmen der technischen Planung untersucht. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde durch das Ingenieurbüro Möller im Rahmen einer Voruntersuchung überprüft (siehe unter Gliederungspunkt 2.5 Quelle). Der hydraulische Nachweis für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde erbracht. Die technische Planung wurde begonnen. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde ein Vorkonzept für die Ver- und Entsorgung und so auch für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durchgeführt. Es ist nur eine gedrosselte Ableitung aus dem Bebauungsplan Nr. 27 möglich. Die gedrosselte Rückhaltung wird berücksichtigt. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gedrosselt entsprechend dem natürlichen Abfluss. Die hydraulischen Nachweise berücksichtigen beide Plangebiete. Die Anforderungen an die Rückhaltung werden beachtet. Zur Rückhaltung sind unterirdische Reservoirs für Oberflächenwasser im Konzept zu berücksichtigen. Die Stadt Klütz verweist auf die zulässige Errichtung von unterirdischen Reservoirs zur Rückhaltung von Oberflächenwasser auch innerhalb von Grünflächen. Die Stadt Klütz geht nicht davon aus, dass für diesen Fall konkrete Festsetzungen zu treffen sind; die Realisierung der Anlagen kann i. S. einer Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

Gemäß Mitteilung des Landkreises Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde vom 15. Juni 2020 liegt eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung vor. Es wird wie folgt mitgeteilt:

„Der Einleitgenehmigung für das Drainagewasser der höher liegenden Ackerflächen sowie des Niederschlagswassers des B¹-Plan Nr. 27 in ein Gewässer sichere ich Ihnen bei Einhaltung des natürlichen Abflusses und des DWA Merkblattes 153 sowie ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Nebenbestimmungen zu...“

Die Stadt Klütz nimmt dies zum Anlass, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers genehmigt werden kann. Weitere detailliertere Betrachtungen sind auf der Ebene der Erschließungsplanung zu erfüllen. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sind zu erfüllen und wurden vorsorglich im städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Klütz und dem Erschließungsträger geregelt. Hinsichtlich der anfallenden Drainagewasser wurden Abstimmungen mit dem Landwirt geführt. Das anfallende

Drainagewasser wird nach vorsorglicher Prüfung aufgenommen und mit abgeleitet. Darüber hinaus wurden noch Überprüfungen der Gewässer II. Ordnung durchgeführt. Die Stadt Klütz hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 im nördlichen Bereich den „vermutlichen Verlauf (verrohrt) des Gewässers II. Ordnung (nicht im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes) dargestellt. Das „Gewässer“ wird im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes durch entsprechende Flächen beachtet. Es ist auch bei der Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Stadt Klütz mitgeteilt, dass zur Klärung der Frage, ob es sich bei den vorgefundenen Gewässern um ein Gewässer II. Ordnung handelt, wurde mitgeteilt, dass durch die untere Wasserbehörde ein Feststellungsverfahren eingeleitet wird. Das Ergebnis der Prüfung soll nach Anforderung der unteren Wasserbehörde bei der Planung berücksichtigt werden. Ein Ergebnis hierzu liegt bislang nicht vor. Dies wäre dann entsprechend bei der technischen Planung zu berücksichtigen. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die Belange der Gewässer auf der Ebene der Bauleitplanung entsprechend ausreichend beachtet wurden. Im Zuge der Abschichtung wird auf weiterreichende Verfahren verwiesen.

Da das Ergebnis zur Feststellung des Gewässers II. Ordnung noch nicht vorliegt, wird hier lediglich darauf verwiesen, dass dies im Zuge der Abschichtung im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung zu beachten ist.

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

Die technische Planung zur schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde mit dem Zweckverband sowie mit dem Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" abgestimmt. Die Regelung ist durch den Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband vor Satzungsbeschluss erfolgt.

11.4 Gewässerschutz

Den Hinweisen der unteren Wasserbehörde auf vernässte Bereiche innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung nachgegangen. Auf die Problematik von artesischem Grundwasser oder Hang- bzw. Schichtenwasser wird eingegangen.

Artesik

Im Rahmen der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wurde auch auf vernässte Bereiche und Gewässer eingegangen. Die Behörde hatte darauf hingewiesen, dass die Abhängigkeit der vernässten Bereiche von den vorgefundenen Gewässern bzw. vom Grundwasser (Artesik) auszuschließen ist. Es wurde auf § 6 Abs. 1 Nr. 2 WHG verwiesen, wonach Beeinträchtigungen der direkt von Gewässern abhängigen Feuchtgebiete zu vermeiden sind. Hierzu hat sich die Stadt Klütz gutachterlich zuarbeiten lassen. Die entsprechenden Ausführungen werden hier dargestellt.

Durch IGU wurde mitgeteilt, dass „sowohl für den Straßen- und Kanalbau als auch für die geplanten Gebäude (mit und ohne Keller) gibt es keine Einschränkungen für die Ausführbarkeit, beim Antreffen eines gespannten Wasserleiters. Es handelt sich bei dieser Erscheinungsform des Grundwassers um einen Sachverhalt, der bautechnisch zu beherrschen ist. Der unter wasserstauend wirkenden Böden (z. B. Lehm, Mergel, Ton) anstehende

Wasserleiter (in Sanden), tritt nicht über GOK aus. Bei einer Reduzierung der Auflast (Bodenabtrag) kann es zu einem Aufbruch der Baugrubensohle kommen. Daher ist eine dem Aushub vorauslaufende Wasserhaltung notwendig, um dies zu verhindern. Des weiteren ist dieser Sachverhalt bei der Auftriebsbemessung zu berücksichtigen, wenn die wasserstauend wirkenden Böden mit Bauteilen durchstoßen werden.

Ein Arteser tritt über GOK aus, wenn bei Erdarbeiten die Auflast zu stark reduziert wird. Baumaßnahmen können dann u. U. nicht wie geplant ausgeführt werden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wird in Bereichen gebohrt, die bautechnisch relevant sind (hier Kanalbereiche, Rückhalteanlagen, Zisternen). Es wird, u. a. aus diesem Grund, auch deutlich tiefer gebohrt. Da bei der Erkundung kein Arteser angetroffen wurde, ist die Wahrscheinlichkeit bei der Bauausführung auch sehr gering.

Eine weitere Präzisierung zu diesem Sachverhalt (Tiefenlage der Arteser) kann z. B. durch örtliche Recherchen erfolgen“.

Die Stadt Klütz geht davon aus, dass diese Belange beachtet werden im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung und auch in der Ausführung von Maßnahmen. Sofern erforderlich sind im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung weitere örtliche Recherchen vorzunehmen. Der Erwerber von Grundstücken ist über diese Belange entsprechend durch diese Begründung informiert und weitergehend im Rahmen der Veräußerung von Grundstücken zu informieren. Möglichkeiten für die Präzisierung im Zusammenhang mit der tiefen Lage der Arteser wurden durch den Gutachter benannt; gehören jedoch nicht zum Rahmen der Bearbeitung des geotechnischen Berichtes. Hierfür wurden letztlich die bisher zugänglichen Informationen gesichtet und auf die Problematik hingewiesen.



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

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

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

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



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

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

Für das Gewässer II. Ordnung im nördlichen Geltungsbereich wurde der Gewässerschutzstreifen entsprechend der Angabe der unteren Wasserbehörde in einer Breite von 5 m, ausgehend von der Böschungsoberkante, nachrichtlich übernommen. Gemäß § 38 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) dient der Gewässerschutzstreifen bei oberirdischen Gewässern der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" teilte in seiner Stellungnahme mit, dass Anlagen des Verbandes von dem Vorhaben nicht betroffen sind. Auf konkrete Anfrage hin wurde vom Wasser- und Bodenverband mitgeteilt, dass Gewässer innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 27 hier nicht bekannt sind. In diesem Zusammenhang wird auf vorgenannte Ausführungen verwiesen, dass das Ergebnis zur

Feststellung des Gewässers II. Ordnung noch nicht vorliegt. Nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse wird davon ausgegangen, dass der nördlich im Plangebiet gelegene Bachlauf als Gewässer II. Ordnung eingestuft wird. Detaillierte Abstimmungen erfolgen im Zuge der nachfolgenden technischen Planung. Das Gewässer (Nr. 11:0:Whg/2) kann für Teilmengen zur Ableitung genutzt werden. Unabhängig davon werden Wasserrückhaltungen vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann gesichert werden. Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Wallsteingraben-Küste“ wird das südöstlich im Plan gelegene Biotop „naturnahe Feldgehölze“, ca. 100 m lange grabenähnliche Vertiefung, wegen des fehlenden Vorflutcharakters nicht in die Ableitung einbezogen.

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

11.5 Brandschutz/ Löschwasserversorgung/ Katastrophenschutz

Im Zusammenhang mit den Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz hat die Stadt Klütz das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern beteiligt. Das Landesamt hat aufgrund der örtlichen Umgrenzung des Vorhabens mitgeteilt, dass keine Landesrelevanz besteht und die obere Landesbehörde nicht zuständig ist. Die Stadt Klütz berücksichtigt deshalb die Anforderungen aus eigener Kenntnis und gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg. Hier gilt es maßgeblich die Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser abzusichern. Unabhängig davon wird ein Auskunftersuchen in Bezug auf Munitionsfunde vor Baubeginn empfohlen. Die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung wurden durch die Stadt im Rahmen des Planverfahrens entsprechend untersucht und Vorgaben für die weitere Vorbereitung festgelegt und die Absicherung der finanziellen Aufwendungen ist durch Verträge mit dem Erschließungsträger erfolgt.

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

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

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

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

Die Stadt Klütz ist diesem nachgegangen und hat nachfolgend ein Konzept zur Bereitstellung von Löschwasser vorbereitet, das unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen umzusetzen ist. Sofern nicht ausreichend Löschwasser durch den ZVG bereitgestellt werden kann, sind entsprechende Rückhaltemöglichkeiten/ Zisternen vorzusehen.

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

Für den Fall, dass die Deckung des Löschwasserbedarfes nicht über Hydranten erfolgen kann, werden entsprechende Maßnahmen, wie z.B. der Einbau von Zisternen, Teiche, Brunnen getroffen. Eine Festsetzung wäre hierfür nicht zwingend erforderlich; der Einbau könnte innerhalb des Baugebietes auf Grundlage des § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

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

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

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Zuge der technischen Planung eine Überprüfung der Absicherung des Löschwasserbedarfs erfolgt. Die Varianten zur Sicherung der Löschwasserversorgung und deren Machbarkeit sind auch vor Satzungsbeschluss zu prüfen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nach Abschluss des Planverfahrens eine Sicherung des Löschwasserbedarfs im erforderlichen Umfang erfolgen kann. Der konkrete Nachweis zur Sicherung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist somit für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Klütz in ausreichendem Umfang erbracht. Dies wird im Folgenden dargestellt.

Die Löschwassermenge von 96 m³/h ist über die Dauer von 2 h für das Plangebiet gemäß DVGW-W 405 sicherzustellen nach Vorgabe des Amtes Klützer Winkel.

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen und letztlich über die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet. Es wurden verschiedene Varianten für die Löschwasserversorgung des Gebietes betrachtet.

Variante 1, die eine Zisterne (Inhalt 200 m³) im Bereich der Zufahrt zum Ferienhausgebiet (Kreisel) vorsieht, weist den Nachteil auf, dass der zugrunde zu legende Radius von 300 m um die Entnahmestelle ein Grundstück nicht vollständig abdeckt. Aufgrund der Wegeführungen ist der 300 m – Radius nicht gleichzusetzen mit der Auslegelänge der Löschschläuche. Diese Variante wird nicht verfolgt.

Variante 2 (Vorzugsvariante) sieht 2 Löschwasserzisternen (Inhalt je 100 m³) vor: eine Zisterne im Bereich der Zufahrt zum Ferienhausgebiet (Kreisel); eine weitere Zisterne im zentralen Bereich des Geltungsbereiches. Durch die Platzierung von zwei Zisternen mit unterschiedlicher Lage werden die Löschradien verkürzt. Alle Grundstücke werden erreicht. Für die Unterbringung der Löschwasserzisterne im zentralen Plangebiet ist in der Planzeichnung – Teil A eine Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung "Löschwasserzisterne" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen. Die Fläche liegt direkt an der Haupterschließungsachse. Die geplante Wegeführung innerhalb der privaten Grünfläche kann weiterhin realisiert werden. Mit der Festsetzung wird die Fläche für die Löschwasserversorgung im zentralen Bereich vorgesehen. Zusätzlich sind entsprechende Regelungen in Bezug auf Benutzung, Wartung und Pflege, etc., zwischen der Stadt Klütz inklusive Feuerwehr und dem Erschließungsträger vertraglich zu vereinbaren.

Für die Errichtung der Zisterne im Bereich des Kreisels ist keine Festsetzung notwendig, da diese im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Die Standorte für Löschwasserbehälter bzw. Vorgaben für die Standorte von Löschwasserbehältern befinden sich unterhalb der Wendeanlage in der Planstraße „A“ sowie innerhalb der Grünfläche westlich der Planstraße „B“. In der Grünfläche ist eine Festsetzung der Fläche entsprechend erfolgt. Der Standort unterhalb der Wendeanlage der Planstraße A wird vorsorglich berücksichtigt und seine Realisierung hängt vom Ergebnis der entsprechenden Variantenuntersuchung zur Absicherung des Löschwasserbedarfs ab.

Variante 3: sollte die Möglichkeit der Nutzung der Trinkwasser-Ringleitung realisiert werden, dann würde in diesem Fall auf die Errichtung einer Zisterne verzichtet werden. Die Anordnung der Hydranten ist entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften vorzunehmen und bedingt keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Die vertraglichen Regelungen zur Absicherung des Löschwasserbedarfs sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Klütz und dem Erschließungsträger getroffen worden.

Die Änderung bzw. Präzisierung zum Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung hat keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Eine inhaltliche Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden. Ein kleiner Teil der privaten Grünfläche wird stattdessen als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung "Löschwasserzisterne" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Der durchgehende Grünzug ist weiterhin Konzeptbestandteil. Die durchgehende Wegeführung bzw. -verbindung innerhalb der Grünfläche ist weiterhin gewährleistet.

Der Grundsatz für die Bereitstellung des Löschwassers wird abgesichert. Gemäß der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur

Löschwasserversorgung (vom 02.01.2018) ist für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern. Hierfür wurden die Abstimmungen auf der Ebene der technischen Planung in Vorbereitung der Unterlagen für den Satzungsbeschluss geführt.

Für die Löschwasserversorgung wurden verschiedene Varianten betrachtet (Zisterne/ aus dem Trinkwassernetz). Die endabgestimmte Lösung wurde vertraglich vereinbart (zwischen der Stadt Klütz und dem Zweckverband) und zusätzlich im Vertrag als Übernahme von Leistungen durch den Erschließungsträger vereinbart (zwischen der Stadt Klütz und der LGE M-V GmbH). Somit ist die Stadt Klütz im Rahmen des Nachweises der Bereitstellung des erforderlichen Umfanges an Löschwasser ihrer Vorsorgepflicht nachgekommen.

11.6 Energieversorgung

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

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

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

Auf der Grundlage eines Kostenangebotes der E.DIS Netz GmbH wurde ein Vertrag mit dem Erschließungsträger unterzeichnet. Dieser Vertrag ist Grundlage für die Absicherung der Versorgung mit Elektroenergie und ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages/ Erschließungsvertrages der Stadt Klütz mit dem Erschließungsträger.

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

Die Anforderungen in Bezug auf Abstimmungen von Kabeln, von elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich zu beachten; auf die DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 wird verwiesen. Die Anforderungen an Freilegungen und Überbauungen von Kabeln sowie die erforderlichen Mindesteingrabetiefen oder Abtragungen sind zu beachten.

Entsprechend dem beigefügten Leitungsplan sind innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes keine Leitungsbestände vorhanden. Die Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz zwecks Erweiterung der bestehenden Anlagen wurde abgestimmt und festgelegt. Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung bereits erfolgt. Die im Rahmen des Planverfahrens bekanntgegebenen Leitungsbestände außerhalb des Plangebietes werden zu den Verfahrensunterlagen genommen. Detaillierte Abstimmungen werden zur Regelung der Versorgung vorgenommen. Es wird vorsorglich der Hinweis aufgenommen, dass vor Bauarbeiten eine Einweisung erforderlich ist; dies entspricht den anerkannten und allgemein üblichen Regeln.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde parallel die technische Planung vorangetrieben; es wurde der Erschließungsvertrag – Strom - zwischen dem Vorhabenträger und dem Elektroenergieversorger (E.DIS Netz GmbH) geschlossen. Zur Sicherung der Fläche für die Errichtung einer

Transformatorstation im Plangebiet wurde eine entsprechende Fläche für die Versorgung mit Elektroenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Eine inhaltliche Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden. Die Errichtung einer Transformatorstation wäre auch ohne Festsetzung der vorgenannten Versorgungsfläche innerhalb der Baugebietsflächen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Verhältnisse zu den Ferienhäusern wird es vorteilhaft angesehen, den Standort konkret zu verorten. Die Vorgaben des Versorgers lassen dies jetzt auch zu.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 sind keine Versorgungsanlagen (Gasversorgung) der Hanse Gas GmbH vorhanden. Zusätzlich erfolgte die Beteiligung der GDMcom, die als Bündelungsbehörde und mit dem bundesweiten Informationssystem zur Leitungsrecherche in das Planverfahren eingezogen wurde. Eine Betroffenheit der GDMcom besteht nicht. Die Gesamtdokumentation zur Leitungsrecherche befindet sich in den Verfahrensunterlagen. Auszugsweise wird hier dargestellt, dass folgende Belange nicht berührt sind. Belange der

- Erdgasspeicher Pleissen GmbH,
- Ferngasnetzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen/ Sachsen)
- GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungs mbH und Co.KG
- ONTRAS Gastransport GmbH
- VNG Gasspeicher GmbH.

Insbesondere zur GasLINE fanden zusätzliche Abstimmungen statt, die die Nichtbetroffenheit belegen. Belange der durch die GDMcom und das BIL-Portal vertretenden Leitungen sind somit nicht zu beachten. Es sind keine Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH zu beachten.

11.7 Telekommunikation

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

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

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

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

Telekom ist Voraussetzung für die Durchführung und Umsetzung der Maßnahmen.

11.8 Abfallentsorgung

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

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Dazu wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 eine Fläche an der Planstraße A festgesetzt, da die weiteren Verkehrsflächen innerhalb des Ferienhausgebietes als private Verkehrsflächen geplant sind.

Durch den Ausbau der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) mit einer Wendeanlage ist die geordnete Zu- und Abfahrt zu den auf der vorgenannten Fläche bereitgestellten Abfallbehältern für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gegeben.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich der Abfallwirtschaftsbetrieb zur Befahrung der Privatstraßen B und C geäußert. Sofern eine Befahrung nicht erfolgt, hat die Stadt Klütz diesem Belang Rechnung getragen, dass ein Standort für die Abfallbeseitigung/ Müllentsorgung am Kreisverkehr bzw. an der Wendeanlage der öffentlichen Straße berücksichtigt ist. Somit besteht alternativ zur Befahrung der Privatstraßen eine Möglichkeit zur Entsorgung bei Nichtbefahrung der Privatstraßen. Die Klärung erfolgt bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens. Der Abfallwirtschaftsbetrieb hatte darauf hingewiesen, dass die Befahrung für die Privatstraßen dauerhaft zu sichern wäre. Ebenso wären im Falle einer Befahrung der Privatstraßen auch haftungs- und versicherungsrechtliche Gründe zu klären. Bei Befahrungen von Privatstraßen wäre zu klären, wer für etwaige Schäden am Straßenkörper haftet bzw. für die Instandhaltung zuständig ist. Eine unabhängige Klärung wird hierfür von der Stadt Klütz außerhalb des B-Planverfahrens gesehen. Die Möglichkeiten der Befahrung/ Nichtbefahrung der Privatstraßen und deren Auswirkungen sind dargestellt. Die Abfallentsorgung kann geordnet gesichert werden. Im Rahmen der Vorbereitung der Umsetzung des Bebauungsplanes wurden auch entsprechende Baulasten geregelt. Hierzu bestehen Verträge zwischen der Stadt Klütz und der LGE M-V GmbH. Neben der Sicherung der Zufahrt für die privaten Grundstücke über die Privatstraßen ist auch die Zufahrt und Befahrbarkeit für den Abfallwirtschaftsbetrieb zu sichern. Die Straßenführung und die Eignung der Wendeanlage wurden im Rahmen der technischen Vorplanung überprüft. Sowohl die Straßenführung als auch die Wendeanlage sind geeignet, um die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes zu erfüllen. Die Straßenführung, insbesondere die Kurven- und Einmündungsbereiche sind so zu gestalten, dass die Schleppkurven der derzeit im Landkreis Nordwestmecklenburg eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (3- bzw. 4-achsiger) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen. Die Wendeanlage ist so auszugestalten, dass sie den

Anforderungen an Wendeanlagen zur Befahrung durch 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge gemäß RAST 06 entsprechen. Die Stadt Klütz hat sich hierzu mit den möglichen Wendeanlagen im Zuge der Abwägung beschäftigt und sieht die Abfallentsorgung als gesichert an. Voraussetzungen für die geordnete Abfallentsorgung wurden geschaffen.

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

Es wurden durch den Abfallwirtschaftsbetrieb folgende Hinweise vorgetragen, die Züge der weiterführenden technischen Planung zu beachten sind:

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

Die Stadt Klütz hat diese Hinweise beachtet:

1. Die Anforderungen sind im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung zu beachten.
2. Die Planstraßen sind hinsichtlich der Breite ausreichend bemessen bzw. es steht ausreichend Verkehrsfläche hierfür zur Verfügung. Für den Fall der Planstraße B ist die Empfehlung des Straßenprofils mit 4,75 m vorgegeben für die Fahrbahn. Für die Planstraße C ist die Fahrbahnfläche mit 4,5 m vorgegeben. Darüber hinaus verbleibt links und rechts ausreichend Sicherheitsbereich, so dass davon ausgegangen wird, dass der Begegnungsfall abgedeckt wird. Im Zusammenhang mit den Stichwegen kann die Mindestbreite für den Bedarfsfall gesichert werden. Bei den Stichwegen ist zwar der Begegnungsfall nicht auszuschließen. Durch organisatorische Maßnahmen wäre er jedoch zu beachten. Es ist ohnehin davon auszugehen und so sind die Planfestsetzungen bzw. die Planumsetzung entsprechend vorgesehen, die Abfallbehälter am Entsorgungstag bereitzustellen entweder an der Planstraße B oder C oder die Abfallbehälterplätze an der Planstraße A zu nutzen.
3. Die Fahrbahn ist in der Regel frei von Hindernissen, um den fließenden Verkehr aufzunehmen. Das Lichtraumprofil von 4,00 m ist nach den Flächenfestsetzungen für die Planstraßen A, B und C, die auch von den Müllfahrzeugen im Bedarfsfall befahren werden sollen gesichert. Es ist jedoch gesamtbezogen auf die Straßen, die in beidseitige Richtungen befahren werden gesichert, nicht je Fahrtrichtung mit einem Lichtraumprofil von 4,00 m beachtet.
4. Nach derzeitigem Stand der Planungsüberlegungen sind Bodenschwellen nicht vorgesehen.

Die gegebenen Hinweise gelten auch für private Straßen. Bei Straßen in privater Trägerschaft ist durch den Eigentümer eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben, mit der dem Abfallwirtschaftsbetrieb und von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen die Nutzung der Straßen zum Zwecke der Abfallentsorgung gestattet wird. Gleichzeitig sind der Abfallwirtschaftsbetrieb und die von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen von Haftungsansprüchen für Schäden am Straßenkörper und der Straßeneinrichtungen freizustellen.

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

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

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

12. Flächenbilanz

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

Innerhalb des Plangebietes wurden nachfolgende Flächen ermittelt:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
SO Ferienhausgebiet	51.758 m²
Verkehrsflächen	14.032 m²
Planstraße A, öffentlich	4.434 m²
Planstraße B, privat	2.509 m²
Planstraße C, privat	5.384 m²
Planstraße D, privat	921 m²
G + R, privat	259 m²
Parkplatz, privat	525 m²
Flächen für die Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung	658 m²
Standort für Abfallbehälter	350 m²
Elektrizität	61 m²
Löschwasserzisterne	247 m²
Grünfläche	26.978 m²
Parkanlage, privat	6.213 m²
Schutzpflanzung - Erhalt, privat	6.066 m²

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Schutzpflanzung, privat (mit Wall)	4.795 m²
Schutzgrün, privat	2.690 m²
Spielplatz, privat	4.205 m²
Freihaltetrasse für geplante Straße, öffentlich	3.009 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9.185 m²
Maßnahmenfläche i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 1)	9.185 m²
Gesamtgeltungsbereich	102.611 m²

13. Auswirkungen der Planung

13.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

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

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

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

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

Auswirkungen ergeben sich auf die betroffenen Landwirte. Diese sind rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der Maßnahme zu unterrichten. Sofern ein finanzieller Ausgleich aufgrund des Eingriffs begründet ist und das Erfordernis besteht, geht die Stadt Klütz davon aus, dass dies zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer/ Landwirt entsprechend verhandelt wird. Die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems/ Drainagesystems wird beachtet.

Im Zuge des Stellungnahmeverfahrens mit dem Entwurf war die Stadt Klütz durch die Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen, Bauleitplanung, des Landkreises Nordwestmecklenburg nochmals aufgefordert worden, sich mit Einschränkungen für Wander- und Spaziermöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Projekt zu beschäftigen. Die Stadt Klütz hat die Gelegenheit genutzt, sich mit dem Sachverhalt zu beschäftigen. Diese

Einschränkung besteht formal bereits derzeit durch Vorgaben aus der Managementplanung für die Natura 2000-Schutzgebiete.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation wird diese Einschränkung als hinnehmbar angesehen; es geht um die Einschränkung der durchgängigen Begehrbarkeit bis Tarnewitz. Auch unter derzeitiger naturräumlicher Situation wäre die Begehrbarkeit ohne Einschränkungen für die jahreszeitliche Nutzung mit Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet verbunden. Die Stadt Klütz legt Wert darauf, die Artenvielfalt zu bewahren und den Schutzanspruch des Gebietes zu würdigen. Die Einschränkung die hier formal festgelegt wird ergibt sich ohnehin aufgrund der örtlichen Situation.

In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 sind für die verkehrliche Anbindung der Ferienhausgebiete maßgeblich Privatstraßen festgesetzt. Die Zufahrten werden über eine Baulast gesichert. Voraussetzungen werden auch im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Klütz und der LGE M-V GmbH getroffen.

13.2 Verkehrliche Auswirkungen

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

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

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

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

13.3 Auswirkungen auf Folgebedarfe aufgrund der geplanten Nutzung

Da dauerhafte Wohnnutzung im Plangebiet nicht vorgesehen ist, ergeben sich keine Wohnfolgebedarfe, wie Kindertagesplätze, Schulen oder ähnliches.

Für die Feriengäste wird ein privater Spielplatz planungsrechtlich vorbereitet.

Im Plangebiet sind bis auf die Planstraße A Privatstraßen geplant, so dass hier die Eigentümer selbst für die Instandhaltung/ Bewirtschaftung des Straßennetzes Sorge tragen müssen.

13.4 Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde separat mit Stand vom Oktober 2018 vom Planungsbüro Mahnel erstellt und liegt vor. Die Unterlagen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“ (DE1934-302) und für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE1934-401) wurden im Juli 2020 aktualisiert und berücksichtigen den Stand der Abstimmungen und das Ergebnis der Abwägung der Belange. Im Ergebnis können unter Berücksichtigung von Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hatte sich die Stadt Klütz mehrfach zur Inanspruchnahme von Grund und Boden beschäftigt. Auf Anregung des BUND ist dies auch im Abwägungsprozess sehr umfassend nochmals erfolgt. Aufgrund der Komplexität werden diese Belange hier nochmals ausführlich dargelegt.

Veränderungen der Bodenoberfläche wurden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Umweltbericht ist auf die Belange des Bodens eingegangen. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die derzeit als Brache bzw. Grünland genutzt wird. Die Naturböden sind auf Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Gemäß den Metadaten zur Bodenfunktionsbewertung (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/meta/bfb.pdf>) hat der berechnete Grad der Einhaltung der Bodenfunktionen einen hinweisenden Charakter.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen zur Innentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Flächen des Innenbereiches stehen für die Planungsziele der Stadt Klütz nicht zur Verfügung. Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) M-V befindet sich das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg M-V (RREP, 2011) in einem Tourismusschwerpunktraum. Der Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz schließt direkt an den Bebauungsplan Nr. 15 an und verfolgt dessen Fortführung und Abrundung zur weiteren Landschaft. Die Stadt Klütz hält aufgrund dessen den Standort für geeignet.

Im Zusammenhang mit Nachweisen zur FFH-Verträglichkeit sind Maßnahmen vorgeschlagen. Diese Maßnahmen können aus Sicht der Stadt Klütz realisiert werden. Die Absicherung der Aufwendungen ist im städtebaulichen Vertrag erfolgt. Die Maßnahmen können wirksam umgesetzt werden. Es handelt sich um Maßnahmen, die durch entsprechende Beschilderung und natürliche Barrieren umgesetzt und gesichert werden können. Auch diese Maßnahmen sollen im Rahmen eines Monitorings betrachtet werden.

13.5 Kosten

Die Sicherung der jährlich anfallenden Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen auf den zur Verfügung stehenden Flächen der Kompensationsmaßnahmen KM 1 erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Nachfolgend sind die jährlichen Kosten für die Unterhaltungspflege der Kompensationsmaßnahme KM 1 aufgelistet.

Tab. 1: Kostenschätzung Unterhaltungspflege

Position	Menge		Einzelpreis		Netto
<u>interne Maßnahme B-Plan Nr. 27 der Stadt Klütz</u>					
iKM 1 - extensive Wiese					
Unterhaltungspflege (ab 6. Jahr, Einzelpreis für 1 x Mahd pro Jahr)	9.100,70	m ²	0,10 €	/m ²	910,07 €
Summe				netto	910,07 €
			19%	Mwst.	172,91 €
Gesamtsumme				brutto	1.082,98 €

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

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

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

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

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

14.2 Gewässerrandstreifen

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

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

14.3 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

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

15. Hinweise

15.1 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

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

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

15.2 Gewässerschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 befinden sich mehrere Hauptsammler, welche der landwirtschaftlichen Entwässerung dienen. Gemäß § 14 MeAnlG (Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz) bestehen Durchleitungsrechte für die Nutzer dieser Leitungen. Der Abfluss des Drainagewassers wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abgestimmt. Das von Westen kommende Drainagewasser wird entsprechend berücksichtigt und aufgenommen. Sofern bei Baumaßnahmen weitere Drainageleitungen aufgefunden werden, ist eine adäquate Ableitung zu sichern und die schadlose Ableitung des anfallenden Drainagewassers weiterhin zu sichern. Die Absicherung erfolgt über die technische Planung und im Erschließungsvertrag.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (LAU-Anlagen/ HBV-Anlagen) hat auf Grundlage des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so

zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

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

15.3 Munitionsfunde

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

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

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

15.4 Flurneuordnungsverfahren

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

15.5 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

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

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

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

15.6 Belange der Bundeswehr

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

15.7 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der einheimischen Brutvögel sollen Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar erfolgen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) sind aus den Gräben und Gruben zu bergen und in sichere Gefilde umzusetzen.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Die Ersteinrichtung der Flächen (Abschieben / Umbruch der Vegetation) ist in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres vorzunehmen.

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

15.8 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von rund **131.450 qm KFÄ**.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

Zur Klarstellung des Hinweises im Text-Teil B erfolgen hier Ergänzungen unter Bezug auf Abstimmungen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg und dem städtebaulichen Vertrag.

Die untere Naturschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, die Landrätin hat mit Schreiben vom 12.08.2020 mitgeteilt, dass das Ökokonto „Umwandlung Acker in extensives Grünland, Neuanlage Feldhecke, Neuanlage eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ (Landkreis Rostock LRO-062) in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ geeignet ist, die mit dem B-Plan Nr. 27 der Stadt Klütz vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die Sicherung der erforderlichen Ökopunkte erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser wurde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen und ist den Verfahrensunterlagen beigelegt.

15.9 Maßnahme Natura 2000-Infotafeln an Strandzugängen

Die Aufstellung von Informationstafeln im Bereich der Strandzugänge mit anschaulichen Informationen zur Bedeutung der Wohlenberger Wiek für Flora und Fauna (Sensibilisierung der Salzwiesenbereiche und Salzlöhrichte sowie die Bedeutung der Schutzgebiete insbesondere während der Rastzeit) und entsprechende Verhaltensregeln sind vorzunehmen. Dabei sind ebenfalls die Nutzungsrestriktionen wie das Surf- und Kiteverbot nordwestlich des Anlegers zu integrieren. Moderne Wassersportarten sind nur vom 1. Mai bis 15. September im zugelassenen Bereich gemäß der freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ zulässig. Es wird empfohlen den zulässigen Nutzungsbereich für moderne Wassersportarten kartenmäßig darzustellen. Die Informationstafeln sind an den Strandzugängen aufzustellen und gemeindeübergreifend abzustimmen. Art und Inhalte sollten gemeindeübergreifend gleich sein. Die Inhalte der Informationstafeln werden von der Stadt Klütz zusammengestellt.

15.10 Maßnahme Natura 2000- Naturnahe Absperrung und Infotafel nördlich des Hundestrandes

Aufgrund der hohen Bedeutung des natürlichen und nicht beräumten Strandbereiches mit seinen aktiven Steilküsten nördlich des Hundestrandes, wird eine Sperrung mit zusätzlicher Beschilderung zur Besucherinformation empfohlen. Die Absperrung des naturnahen Strandes mit den aktiven Steilküsten sollte naturnah in Form von Baumstämmen oder Baumkronen umgesetzt werden.

15.11 Maßnahme Natura 2000- Erhalt der Salzlöhrichte und Mahd der Salzwiesen

Die Salzlöhrichte und primären Salzwiesenbereiche sind weiterhin zu erhalten. Empfohlen wird eine einjährige Mahd zum Ende der Saison des Salzwiesengrünlandes mit anschließender Entfernung des Mahdgutes und gleichzeitiger Entfernung von Müll und Strandgut. Das Mähen der primären Salzwiesenbereiche mit Tendenz zur Ausbreitung von Kriechrasen würde sich positiv auf die Entwicklung der Salzwiesen auswirken. Der Kriechrasen kann durch die Mahd reduziert werden.

15.12 Maßnahme Natura 2000- Mahd des Kriechrasens

Die Stadt Klütz sieht vor, die Bereiche der ruderalen Kriechrasen angrenzend an die Salzwiesenbereiche durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Positive

Effekte im Übergangsbereich zu den Salzwiesen und Salzwiesenbereichen werden erwartet.



Abb. 6: Kriechrasenbereiche für Mahd

15.13 Maßnahme Natura 2000- Einlassstellen moderne Wassersportarten

Moderne Wassersportarten sind nur vom 1. Mai bis 15. September im zugelassenen Bereich gemäß der freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ zulässig. Die Strandsatzung der Stadt Klütz sieht vor, dass Einlassstellen außerhalb der Saison für moderne Wassersportarten in der Gemeinde unzulässig sind. Es wird empfohlen, die Strandsatzung gemeindeübergreifend abzustimmen. Durch die Strandsatzung kann die Stadt besser als im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung den Ausschluss der Winternutzung auf dem Wasser durch Verzicht auf Einlassstellen regeln. Durchsetzung und Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Nutzungsrestriktionen ist in der Strandsatzung zu regeln.

15.14 Maßnahme Natura 2000- Reduzierung der Strandzugänge

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

15.15 Maßnahme Natura 2000- Sanitäre Einrichtungen

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

15.16 Naturschutzgenehmigung

Die Naturschutzgenehmigung für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg“ unmittelbaren und mittelbaren Beeinträchtigungen von mehreren Feldheckenabschnitten sowie der mittelbaren Beeinträchtigung eines Kleingewässers und eines Feldgehölzes wurde am 11.08.2020 durch die untere Naturschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, die Landrätin erteilt.

Die Auflage 3 der Naturschutzgenehmigung hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial gemäß § 40 Abs.1 BNatSchG ist zu beachten.

15.17 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Gemäß der Auflagen 1 und 2 der Naturschutzgenehmigung vom 11.08.2020 sind die Heckenanpflanzung (Auflage 1) gemäß textlicher Festsetzung II.2.5 sowie die Einzelbaumanpflanzungen (Auflage 2) gemäß textlicher Festsetzung II.2.6 jeweils bis zum 30.11.2020 vorzunehmen.

Gemäß Auflage 4 der Naturschutzgenehmigung vom 11.08.2020 ist die Fertigstellung der Anpflanzungen gemäß Auflagen 1 und 2 der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

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

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

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

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

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

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44

Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze beachtet.

3.1 Fachgesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

strukturellen und geografischen Eigenheiten sind in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

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

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

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

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

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

Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)

Nach § 15 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des

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

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

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

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

Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)

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

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

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

Leitbild der Richtlinie ist der natürliche Zustand der Gewässer. Gemessen an diesem Leitbild zielt die WRRL darauf, einen mindestens "guten Zustand" der

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

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

3.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Klütz folgende Aussagen getroffen:

- Im marinen Bereich sehr hohe Bewertung der Rastplatzfunktion.
- Landseits regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen mit mittlerer bis hoher Bedeutung.
- Wasserseits sehr hohe Bewertung der strukturellen Merkmale des Lebensraumpotentials, landseits mittlere bis hohe Bewertung. Grünland/Röhricht als besonderes strukturelles Element.
- Böden bestehend aus Lehme/Tieflehme mit mittlerer bis hoher Bedeutung des Bodenpotentials.
- die Grundwasserneubildung hat eine mittlere Bedeutung (10-15 %), das Grundwasserdargebot hat ebenfalls eine mittlere Bedeutung (>500 bis <1000 m³/d).
- Landschaftsbildpotential landseits gering bis mittel, wasserseits sehr hoch; Grünland/Röhricht als besonderes Element.
- Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Rastplatzfunktion für Vögel.
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege und dem Radfernweg.
- Raum mit vorrangiger Bedeutung für ökologische Funktionen. Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen. Teilgebiete ohne menschliche Störeinwirkung.
- Wasserseits Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen.
- Küstengewässer und Küsten als Bereiche mit herausragender Bedeutung.
- Wasserseits Biotopverbund durch Natura2000-Gebiete als Bereiche mit besonderer Bedeutung.

- Relativ flaches inneres Küstengewässer.
- Bereich der Grundmoräne.

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

3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

- Karte I – Arten und Lebensräume
 - Brut- und Rastvögel aus den Wasserflächen der Ostsee
 - Moore südöstlich zur Grenze der Gemeinde Hohenkirchen hin (M.3 - Stark entwässerte, degradierte Moore)
 - Küstengewässer (mit sehr hohem Arten- und Lebensraumpotential)
- Karte II – Biotopverbundplanung
 - Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich
 - Biotopverbund im weiteren Sinne
- Karte III – Entwicklungsziele und Maßnahmen
 - Lebensräume/Rastgebiete Vogelarten in SPA auf der Ostsee
 - Nördlicher und südöstlicher Umgebung ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore
 - Wasserseits zeitliche Beschränkungen für den Wassersport aufgrund von FFH-Managementanforderungen in der Wismarbucht
 - Wasserseits Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
- Karte IV – Ziele der Raumentwicklung
 - besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen
- Karte V – Anforderungen an die Landwirtschaft
 - Wasserseits erhöhte Bewirtschaftungsanforderungen aufgrund des FFH- und SPA-Gebietes
 - Südöstliche Umgebung Moorstandort
- Karte VI – Wassererosionsgefährdung
 - Geringe potentielle Wassererosionsgefährdung

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

Unter Bezug auf die Stellungnahme des BUND im Planverfahren hat sich die Stadt Klütz mit der Biotopverbundplanung gemäß Karte II beschäftigt. Danach wird der Bebauungsplan als „Biotopverbund im weiteren Sinne“ betrachtet.

Die interne Kompensationsmaßnahme des B-Planes Nr. 27 der Stadt Klütz befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Ausgleichsfläche des B-Planes Nr. 15 der Stadt Klütz. Durch die unmittelbare Nähe der als Extensivgrünland gepflegten Fläche des B-Planes Nr. 15 ist eine Ausbreitung und ein genetischer Austausch von Arten möglich. Es wird den Zielen der Biotopverbundplanung des GLRP (2008) entsprochen. Biotopverbindungsfunktionen sind gegeben. Auf eine Darstellung gemäß Karte II wird verzichtet. Dies wird nicht als erforderlich angesehen.

3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

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

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

In der nachfolgenden Abbildung sind das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) dargestellt. Sie überlagern sich überwiegend.



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

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

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

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abwägung wurden Aktualisierungen/ Präzisierungen im Juli 2020 vorgenommen. Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens ist zum Bebauungsplan Nr. 27 eine Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) vorgetragen worden. Zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) wurden keine weiteren Hinweise unterbreitet. Die Stadt Klütz geht somit insbesondere zu letzterem davon aus,

dass die Nachweise zur Verträglichkeit der Vorhaben somit durch die Behörde nachvollzogen wurden. Im Zusammenhang mit der Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) geht die Stadt Klütz davon aus, dass mit den in der Verträglichkeitsprüfung vorgenommenen Ergänzungen die entsprechenden Nachweise zur Verträglichkeit abschließend erbracht wurden. In den Verträglichkeitsprüfungen wurden alle bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen beschrieben und bewertet. Hierzu wird folgendes dargestellt. Die Stadt Klütz hat sich mit den Anforderungen an die Urlauberzahlen und Übernachtungskapazitäten beschäftigt. Das Plangebiet liegt etwa 300 m vom GGB „Wismarbucht“ entfernt. Aus Sicht der Stadt Klütz ist die Annahme von 400 Personen plausibel dargelegt. Unter Annahme der Grundstückszahl wurde anstelle der sonst üblichen 4 Personen je Ferienhaus mit 5 Personen je Ferienhaus unter dem Gesichtspunkt der Gleichzeitigkeit der Belegung gerechnet. Somit ergibt sich in etwa eine Zahl von 400 Personen. Dies wird für die kapazitive Betrachtung und Auswertung aus Sicht der Stadt Klütz hinreichend und als realistisch angesehen. Auch mit Ergänzungen hält die Stadt Klütz ihre Argumentation und Darlegung aufrecht. Mit der Präzisierung der Unterlagen aufgrund der Landesverordnung, des Managementplanes und des Verzichts der Inanspruchnahme von Kriechrasen als Liegewiese und Berücksichtigung sämtlicher Maßnahmen im Zusammenhang mit den Schutzanforderungen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse kann auf eine Kumulation mit anderen Plänen und Projekten in der Betrachtung verzichtet werden. Auch zum Stand Abwägungsbeschluss sind keine weiteren Pläne außerhalb des Untersuchungsbereiches zu betrachten. Eine umfassende Bewertung ist in der Kapazitätsbetrachtung in der Umgebung der Wohlenberger Wiek erfolgt. Eine sachgerechte Bewertung der Eingangsdaten ist vorgenommen worden. Grundlage ist selbstverständlich auch neben dem bestehenden Managementplan und aktuellen Kenntnissen zum Gebiet die Natura 2000 Gebiete-Landesverordnung M-V (Natura 2000-LVO M-V). Diese Verordnung hat bestehende FFH-Gebiete in den Status von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) überführt und auch die jeweiligen maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen und Arten definiert. Grundlagen für die Bewertung des GGB-Gebietes waren der Managementplan und die Natura 2000 Landesverordnung M-V; hilfsweise wurden die Standarddatenbögen verwendet. Maßgeblich war die Plausibilitätskontrolle der aktuellen Lebensraumtypen von Oktober 2018. Auf dieser Grundlage konnte auch für das GGB eine abschließende Bewertung vorgenommen werden. Aufgrund der Stellungnahme im Planverfahren zum GGB hat sich die Stadt Klütz nochmals mit der Prüfung beschäftigt und kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind. Die FFH-VP für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) wurde um die aufgeführten Schutzziele der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011 ergänzt; auf inhaltliche Belange hatte dies keine weiteren Auswirkungen. Neben dem Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen M-V, erstellt von Planungsbüro Froelich und Sporbeck 2006, wurden auch die Fachinformationen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung des BFN genutzt. (Quelle: Bundesamt für Naturschutz Bonn-Bad Godesberg 2017 Naturschutz und biologische Vielfalt, Heft 160, Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung, Ergebnisse des F+E-Vorhabens (FKZ3513801000) „Aktueller Stand der Bewertung der

Erheblichkeit von Beeinträchtigungen in Natura 2000-Gebieten“, herausgegeben von Dirk Bernotat, Volker Dierschke, Ralf Grunewald).

Im Zusammenhang mit der aktuellen Aufnahme der Biotope hat sich die Stadt Klütz mit dem Lebensraumtyp 2160, Sanddorngebüsch der Dünen, beschäftigt. Hier gibt es eine Klarstellung, die entsprechend begründet wird. Einen solchen Lebensraumtyp gibt es nicht innerhalb des Bereiches. Unabhängig davon können Auswirkungen auf den Biotoptyp des Sanddorngebüsches nicht erfolgen und somit Maßnahmen nicht erforderlich sind; es handelt sich nicht um den FFH-Lebensraumtyp 2160.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen im Stellungnahmeverfahren hat sich die Stadt Klütz nochmals mit den ruderalen Kriechrasen beschäftigt. Es handelt sich hier nicht um einen FFH-Lebensraumtyp. Die Stadt Klütz hat unter Berücksichtigung der Stellungnahme der UNB ihre Zielsetzung zur Besucherlenkung aufgehoben. Der ruderale Kriechrasen im Strandbereich der Wohlenberger Wiek wird im Zuge der Abwägung nicht als Liegefläche mit einbezogen. Dies wird bewertet. Siehe nachfolgende Darlegung. Diese Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen innerhalb des GGB „Wismarbucht“ sollte betrachtet werden; insbesondere auch im Hinblick auf betriebsbedingte Auswirkungen durch Schaffung zusätzlicher Liegekapazitäten. Die Liegekapazitäten können nach Darlegung der Stadt Klütz ohne weiteres auch ohne Berücksichtigung dieser Fläche abgesichert werden. Die Ausführungen aus der Abwägung werden hier zusätzlich zur Klarstellung dargestellt.

„Gemäß dem Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) besteht der Schutzzweck u.a. in der Erhaltung von marinen und Küstenlebensräumen des Ostseeraumes. Gleichzeitig hat das Gebiet bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese soll erhalten bleiben und in Übereinstimmung mit den Anforderungen zum Schutz der Arten und Lebensräume gebracht werden.

Der Biotoptyp „ruderaler Kriechrasen“ (RHK) stellt kein FFH-Lebensraumtyp dar. Innerhalb des Gebietes tritt der ruderale Kriechrasen in unterschiedlichen Feuchtestufen auf. Die ruderalen Kriechrasen grenzen an den Lebensraumtyp „atlantische Salzwiesen“ (LRT 1330) an. Die Salzwiesen befinden sich östlich des Anlegers, landseitig im Anschluss an die brackwasserbeeinflussten Röhrichte (KVR) und werden aufgrund der fließenden Übergänge zu den Kriechrasen (RHK) dem Biotoptyp „Gestörte Salzwiesen“ (KGD) zugeordnet. Die Salzwiesen werden sporadisch als Trampelpfad genutzt. Durch Sukzession wandern Arten der Stauden und Kriechrasen ein, welche die lichtliebenden Arten der Salzgrünländer verdrängen und in Folge dessen zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes des LRT 1330 führt.

In Karte 1 b „Schutzgebiete, vorhandene Nutzungen, Planungen“ mit Stand 2005 des Managementplanes zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) besteht für den Bereich bereits eine intensive Strandnutzung als bereits vorhandene Nutzung in der Managementplanung (siehe nachfolgende Abbildung). Weiterhin sind im Bereich der Wismarbucht 2 Campingplätze und 3 Parkplätze als Bestand gekennzeichnet. Dies verdeutlicht, dass der Tourismus bereits in der Vergangenheit einen hohen Stellenwert einnahm. Dieser war kurzzeitig rückläufig, stellt sich jedoch weiterhin als touristisch sehr einladend dar. Die zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung bereits vorhandene intensive

Strandnutzung wird laut Managementplan als verträgliche Erholungsnutzung angesehen.

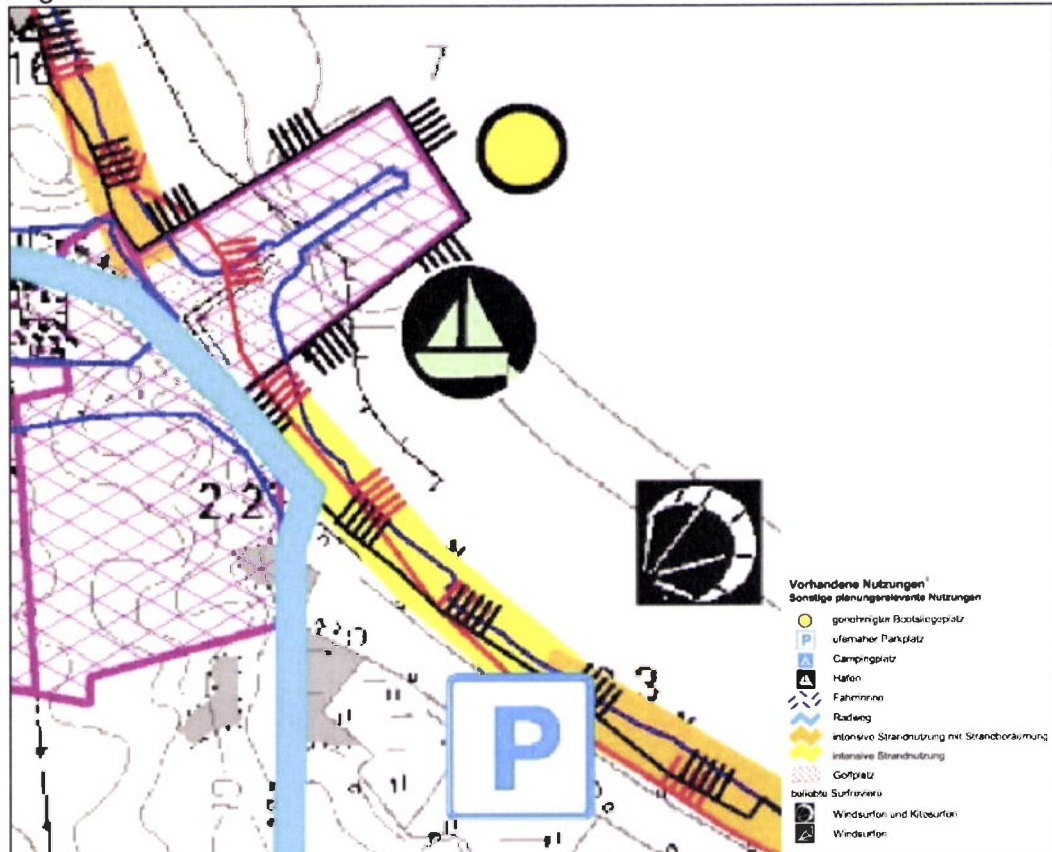


Abb. 8: Schutzgebiete, vorhandene Nutzungen, Planungen, Stand 2005 des Managementplanes zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Bei der Bewertung der Fläche sind die bestehenden Vorbelastungen (siehe Punkt 4.2 und 5.2 der FFH-VP) zu beachten. Es ist vordergründiges Ziel die Flächen der sich ausbreitenden „ruderalen Kriechrasen“ zu reduzieren. Die Entwicklung kurzrasiger Salzwiesenflächen ist beabsichtigt. Die Maßnahme hat gleichzeitig das Ziel, den sich im Kriechrasen ansammelnden Müll aufzunehmen und einer Verwertung zuzuführen. Die Maßnahme führt nicht zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope. Es handelt sich bei den Flächen des betrachteten Kriechrasens um feuchte Flächen, die nicht intensiv als Strand nutzbar sind.

Es handelt sich bereits gemäß Managementplan um eine vorhandene Nutzung in diesem Bereich, die als intensive Strandnutzung, zwar ohne Strandberäumung, aber als intensive Strandnutzung bewertet wurde.

Die Umwandlung in eine Liegewiese ist hier eher zweitrangig zu sehen; dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass hier eine intensive Strandnutzung 2006 kartiert wurde.

Die Stadt Klütz stellt in ihren Betrachtungen die Nutzung als Liegewiese zurück. Die Flächen an der Wohlenberger Wiek genügen unter Berücksichtigung der ursprünglichen Ausnutzung den beabsichtigten Gästezahlen. Kurzzeitige Spitzen sind auch nach wie vor hinzunehmen.

Es handelt sich nicht um die Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen innerhalb des GGB „Wismarburcht“ (DE 1934-302). Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele ist nicht gegeben. Die Formationen sind kein Lebensraumtyp. Im Rahmen der avisierten Entwicklung ist eine Entwicklung in einem FFH-Lebensraumtyp möglich. Es kann bei optimaler Nutzung der Lebensraumtypen der Lebensraumtyp LRT 1330 entstehen. Insgesamt ist bei einer neuen Kartierung eine Verschiebung der FFH-Lebensraumtypen zu erwarten. Die heute anzuwendenden wissenschaftlichen Methoden sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (siehe Punkt 4.2 und 5.2 der FFH-VP) wurde die ursprünglich beabsichtigte Umwandlung des ruderalen Kriechrasens in eine Liegewiese durch regelmäßige Mahd nicht als eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen betrachtet. Da der Biotoptyp „ruderaler Kriechrasen“ kein FFH-Lebensraumtyp darstellt und die Herstellung einer Liegewiese sich nur auf diese Formation beschränkt, insbesondere mit dem Ziel Störwirkungen aus geschützten Bereichen zu reduzieren, können Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele von Lebensräumen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen (u.a. LRT 1330 - Salzwiesen) ausgeschlossen werden.

Der Bereich um die Wohlenberger Wiek wurde bereits vor Gebietsmeldung jahrelang touristisch stark frequentiert. Auf die Strand- und Flachwasserbereiche wirken sich die touristischen Aktivitäten insbesondere während der Sommermonate bereits erheblich aus. Es können für den Strandbereich hohe anthropogene Vorbelastungen (Trittschäden, Nährstoffeinträge, Beunruhigung und Scheuchwirkung auf Brut- und Wasservögel) angenommen werden. Der Strandbereich ist bereits stark frequentiert.

Durch die Frequentierung des Strandes ist eine starke Störung vorhanden, daher wird der Bereich als Habitatbestandteil nicht genutzt und ist ungeeignet. Der Strandbereich ist im Managementplan als Habitat ausgegrenzt, eine Prüfung vor Ort ergab jedoch, dass die Strandbereiche eine untergeordnete Funktion als Habitat haben.

Gemäß FFH-VP ist im worst-case-Fall an einem perfekten Sommertag an einem Wochenende mit potenziell 5.626 Strandbesuchern zu rechnen. Die nutzbare Strandfläche (ohne Berücksichtigung der Salzwiesenbereiche und des ruderalen Kriechrasens südöstlich des Anlegers) der gesamten Wohlenberger Wiek beträgt rund 77.390 m².

Die Flächen im Bereich des ruderalen Kriechrasens“ betragen ca. 11.590 m². Die Strandfläche pro Person würde im worst-case-Fall im gesamten Strandbereich (ohne den Bereich des „ruderalen Kriechrasens“) bei etwa 13,75 m² liegen. Unter Berücksichtigung der Nutzung des ruderalen Kriechrasens als Liegewiese würde sich eine Strandfläche von 15,82 m² pro Person ergeben. Beide Flächenangaben entsprechen dem Wert einer intensiven Nutzung, wie sie für diesen Bereich typisch ist und im Managementplan des FFH-Gebietes aufgelistet ist; für diesen Bereich als intensive Nutzung ohne Strandberäumung.

Durch die beabsichtigte Nutzung einer Liegewiese auf Flächen des ruderalen Kriechrasens wurde eine Konzentration der Strandbereiche als zusätzliche Maßnahme durch die Stadt Klütz zunächst betrachtet. Es war in Augenschein genommen, eine flächige Störwirkung an den natürlichen Strandbereichen

nördlich des Hundestrandes und der geschützten Röhrichtbestände zu verringern. Dies ist auch Gegenstand der FFH-VP für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) unter Punkt 5.3.3 (betriebsbedingte Auswirkungen). Nunmehr wird auf die Konzentration und auf eine Anrechnung als Liegewiese für den Bereich des Kriechrasens verzichtet. Im Zuge des Monitorings wird die Fläche weiterhin bewertet. Die Stadt geht auch hier darauf zurück, dass im Managementplan von 2005 die Fläche als intensiv genutzte Strandfläche kartiert war. Insofern wird ohnehin von einer Vornutzung ausgegangen. Pflegemaßnahmen auf der Fläche sind vorgesehen (durch Mahd), um ggf. den Salzwiesenbereich zu erweitern.

Die Stadt Klütz strebt dennoch weiterhin eine Konzentration der Strandbereiche an (ohne Inanspruchnahme des Kriechrasens als Liegefläche) und wird dies durch die Ausschilderung entsprechend belegen. Flächige Störwirkungen an den natürlichen Strandbereichen nördlich des Hundestrandes und den geschützten Röhrichtbeständen sollen verringert werden. Dies wird in der Begründung entsprechend dargelegt.

Innerhalb des Berichts „Kartierung der Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen im Bereich des GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) – Gebiet der Stadt Klütz als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung“ (Stand: 25. September 2018) erstellt durch den Gutachter Martin Bauer wird beschrieben, dass die Kriechrasen-Flächen ein Restartenspektrum der Salzwiesen aufweisen, dass durch Mahd gefördert werden kann. Im Rahmen der Entwicklung können sich Arten der Salzwiesen in den derzeitigen Kriechrasenflächen durchsetzen, sodass bei optimaler Nutzung der LRT 1330 entstehen kann. Gleichzeitig kann mit der Maßnahme der sich sammelnde Müll aufgenommen und einer Verwertung zugeführt werden. Empfohlen wird eine einjährige Mahd zum Ende der Saison des Salzwiesengrünlandes.

Durch eine regelmäßige Mahd des ruderalen Kriechrasens wird den Zielen des Managementplanes entsprochen. So werden ruderale Kriechrasen, mit gleichzeitiger Erhaltung bzw. Förderung von Salzwiesengrünland innerhalb der feuchten Flächen des Kriechrasens, zurückgedrängt. Die angedachten Maßnahmen führen nicht zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope. Im Zuge des Monitoring und im Zuge der weiteren Betrachtung ist die Bewertung der Kriechrasenflächen in Bezug auf die Nutzung beabsichtigt. Eine Vereinbarkeit mit dem Ziel des Managementplanes zur intensiven Strandnutzung (ohne Strandräumung) ist unter Berücksichtigung des heute vorhandenen Kriechrasens im Zuge des Monitorings zu überprüfen.“

Die Stadt Klütz bestätigt ihre Auffassung, dass auf eine Kumulation mit anderen Plänen und Projekten verzichtet werden kann, weil Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz ausgeschlossen werden können. Der Lebensraumtyp „Dünengebüsch mit *Hippophae rhamnoides*“ (LRT 2160) tritt im Untersuchungsgebiet nicht auf; unabhängig davon sind keine Auswirkungen darauf zu erwarten. Durch den Verzicht zur Herstellung einer Liegewiese auf dem Kriechrasen ergibt sich nicht die Notwendigkeit weiterer Betrachtungen. Auf Maßnahmen auf dem Kriechrasen zur Strand- und Besucherlenkung wird verzichtet; auch wenn es sich hier nicht um einen FFH-Lebensraumtyp handelt.

Der Kriechrasen wird im Monitoring zusätzlich in Bezug auf Auswirkungen betrachtet. Es besteht das Ziel, den Bereich der kartierten Salzwiesen durch Mahd der Flächen zu pflegen und ggf. zu erweitern.

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

- *INFOTAFELN AN STRANDZUGÄNGEN*

Die Aufstellung von Informationstafeln im Bereich der Strandzugänge mit anschaulichen Informationen zur Bedeutung der Wohlenberger Wiek für Flora und Fauna (Sensibilisierung der Salzwiesenbereiche und Salzlöhrichte sowie die Bedeutung der Schutzgebiete insbesondere während der Rastzeit) und entsprechende Verhaltensregeln sind vorzunehmen. Dabei sind ebenfalls die Nutzungsrestriktionen wie das Surf- und Kiteverbot nordwestlich des Anlegers zu integrieren. Moderne Wassersportarten sind nur vom 1. Mai bis 15. September im zugelassenen Bereich gemäß der freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ zulässig. Es wird empfohlen den zulässigen Nutzungsbereich für moderne Wassersportarten kartenmäßig darzustellen. Die Informationstafeln sind an den Strandzugängen aufzustellen und gemeindeübergreifend abzustimmen. Art und Inhalte sollten gemeindeübergreifend gleich sein. Die Inhalte der Informationstafeln werden von der Stadt Klütz zusammengestellt.

- *NATURNAHE ABSPERRUNG UND INFOTAFEL NÖRDLICH DES HUNDESTRANDES*

Aufgrund der hohen Bedeutung des natürlichen und nicht beräumten Strandbereiches mit seinen aktiven Steilküsten nördlich des Hundestrandes, wird eine Sperrung mit zusätzlicher Beschilderung zur Besucherinformation empfohlen. Die Absperrung des naturnahen Strandes mit den aktiven Steilküsten sollte naturnah in Form von Baumstämmen oder Baumkronen umgesetzt werden.

- *ERHALT DER SALZLÖHRICHTEN UND MAHD DER SALZWIESEN*

Die Salzlöhrichte und primären Salzwiesenbereiche sind weiterhin zu erhalten. Empfohlen wird eine einjährige Mahd zum Ende der Saison des Salzwiesengrünlandes mit anschließender Entfernung des Mahdgutes und gleichzeitiger Entfernung von Müll und Strandgut. Das Mähen der primären Salzwiesenbereiche mit Tendenz zur Ausbreitung von Kriechrasen würde sich positiv auf die Entwicklung der Salzwiesen auswirken. Der Kriechrasen kann durch die Mahd reduziert werden.

- *MAHD DES KRIECHRASENS*

Die Stadt Klütz sieht vor, die Bereiche der ruderalen Kriechrasen angrenzend an die Salzwiesenbereiche durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Positive Effekte im Übergangsbereich zu den Salzwiesen und Salzwiesenbereichen werden erwartet.

Ursprünglich hatte die Stadt Klütz vorgesehen, die Flächen auch als Liegewiese zur Verfügung zu stellen. Diese Überlegung wurde im Rahmen des Abwägungsprozesses verworfen. Die vorhandenen Strandbereiche genügen aus Sicht der Stadt Klütz, um den erforderlichen Bedarf abzudecken.

- ***EINLASSSTELLEN MODERNE WASSERSPORTARTEN***
Moderne Wassersportarten sind nur vom 1. Mai bis 15. September im zugelassenen Bereich gemäß der freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ zulässig. Die Strandsatzung der Stadt Klütz sieht vor, dass Einlassstellen außerhalb der Saison für moderne Wassersportarten in der Gemeinde unzulässig sind. Es wird empfohlen, die Strandsatzung gemeindeübergreifend abzustimmen. Durch die Strandsatzung kann die Stadt besser als im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung den Ausschluss der Winternutzung auf dem Wasser durch Verzicht auf Einlassstellen regeln. Durchsetzung und Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Nutzungsrestriktionen ist in der Strandsatzung zu regeln.
- ***REDUZIERUNG DER STRANDZUGÄNGE***
Zur Lenkung der Tagestouristen, zur Schonung der Dünenbereiche, der Salzwiesen und der Salzlöhrichte sind die Strandzugänge entsprechend zu reduzieren.
- ***SANITÄRE EINRICHTUNGEN***
Zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen ist das Angebot sanitärer Einrichtungen in der Nähe des Strandes erheblich zu erweitern.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

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

Geschützte Biotop

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

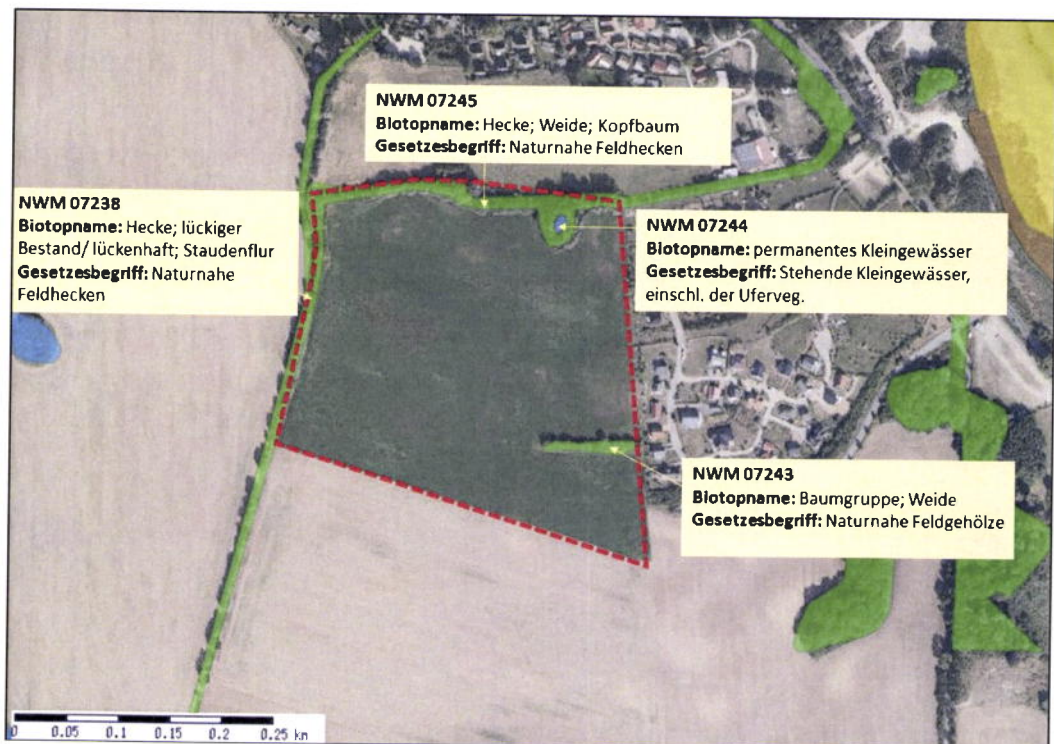


Abb. 9: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017, mit eigener Bearbeitung)

Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind unzulässig. Die geschützten Biotope wurden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt und in das städtebauliche Konzept eingebunden.

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad wurden zunächst im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs von der Stadtvertretung geprüft und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf wurden die Behörden und TÖB an der Bestimmung des Umfangs beteiligt. Gemäß Stellungnahmen im Verfahren zum Vorentwurf und deren Auswertung im Rahmen der Abwägung wurden Umfang und Detail der Prüfung der Umwelt für die einzelnen Schutzgüter bestimmt. Mit dem Entwurf wurde der Umweltbericht im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens den Behörden und TÖB zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Abwägung wurden die vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen behandelt und der Umweltbericht präzisiert, ohne Einfluss auf die Grundzüge der Planung zu entfalten. Maßgeblich ist, dass auf die Nutzung von Kriechrasenflächen für Liegewiesen nicht weiter im Rahmen des Konzeptes eingegangen wird und diese Flächen lediglich aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten einer Mahd unterzogen werden.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

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

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

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

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

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

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

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

- nicht betroffen/ keine,
- unerheblich/ nicht erheblich,
- geringfügig/ gering,
- mäßig/ mittel betroffen,
- erheblich/ stark betroffen.

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

5.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastung ist die bereits bestehende Ortslage Wohlenberg mit Wohn- und Feriengemeinschaften und die langjährige intensive touristische Nutzung der Wohlenberger Wiek zu nennen. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 27 wird derzeit als Acker bzw. Brache genutzt. Die Gehölzstrukturen im Norden und Westen des Plangeltungsbereiches bleiben erhalten.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

5.2.1 Schutzgut Mensch

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

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

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

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

„(2) Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.“ Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume.

Die Stadt Klütz liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist gegeben. Die Erschließungsachse südlich des Plangebietes ist für die Erschließung des

Plangebietes auszubauen. Von der Absicht, diese Erschließungsachse fortzuführen und als Umgehungsstraße nordwestlich der Ortslage Wohlenberg an die L01 anzubinden, nimmt die Stadt Klütz vorerst Abstand. Für die Fortführung der Umgehungsstraße ab der Anbindung an das Plangebiet soll keine Festsetzung mehr getroffen werden, sondern es wird lediglich eine Freihaltetrasse als Darstellung ohne Normcharakter vorgenommen. Die Verkehrsanlagen sind in dem erforderlichen Umfang zur Anbindung der Ferienhausanlage herzustellen. Radfahrer und Fußgänger können das Plangebiet auch über den Weg nach Bössow erreichen; ebenso in Richtung Ostseeküste über einen Geh- und Radweg im Plangebiet, der über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 führt, bzw. in Richtung der Ortslage Wohlenberg. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Geh- und Radweg innerhalb der Ferienhausgebiete in die Wiesenflächen, die die Ortslage Wohlenberg von der Ferienanlage trennen, vorgesehen.

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

Verkehrslärm von der Landesstraße L01 führt nicht zu Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes, da dieses im ausreichenden Abstand zur Landesstraße liegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Festsetzungen erforderlich, die der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen im Zusammenhang mit verkehrsbedingten Emissionen dienen. Vorsorglich wurde auch unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes Nr. 15 eine Aufschüttungsfläche am südlichen Rand des Plangebietes berücksichtigt. Diese dient einer optischen Trennung und der Gestaltung eines weichen Übergangs zur offenen Landschaft.

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

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

Insgesamt wird eingeschätzt, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch Verkehr, der durch das Gebiet induziert wird und durch das Freizeitverhalten der Menschen auf die Umgebung nicht entstehen. Maßnahmen und Festsetzungen sind nicht erforderlich.

5.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

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

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

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

Fledermäuse

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

Brutvögel

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

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

Tab. 2: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

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

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

I Art gemäß Anhang 1

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützt

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Rastvögel

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

Rastgebieten verschiedener Klassen mit mittlerer bis hoher Bewertung eingestuft.

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

Amphibien

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

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

Tab. 3. Gesamtartenliste der Amphibien im Untersuchungsgebiet

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

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II

- IV Art gemäß Anhang IV
V Art gemäß Anhang V

Reptilien

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

Tab. 4: Gesamtartenliste Reptilien

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

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV

Großschmetterlinge

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

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

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

Fischotter

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

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen vornehmlich Grünflächen verloren. Durch die Herstellung zweier Geh- und Radwege im Norden und Nordwesten des Plangebietes erfolgt ein Eingriff in eine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Feldhecke.

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

Plangeltungsbereich. Innerhalb der privaten Grünfläche am westlichen Plangebietsrand kann die vorhandene Lücke innerhalb der Feldhecke für die Anlage eines wassergebundenen Geh- und Radweges nicht genutzt werden, da dieser die Fortführung des Weges in der zentral gelegenen Grünfläche nicht ermöglicht. Es ist vorgesehen weiter südlich des bestehenden Trampelpfades einen neuen Geh- und Radweg durch die Feldhecke zu schaffen, um den Anschluss an die Grünfläche „Parkanlage“ zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt die Schließung des vorhandenen Pfades.

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.

Abrissarbeiten erfolgen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Zeiten der Baufeldberäumung nicht. Es sind somit keine bau-, oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für ansässige Tierarten führen.

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

Fledermäuse

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

Brutvögel

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

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich überwiegend um Arten der Gebüsche und linearen Gehölzstrukturen, aber auch um anpassungsfähige Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereiches. Die festgestellten Arten sind

wenig störungsempfindlich in Bezug auf die Nutzungsintensität der angrenzenden Flächen.

Die maßgeblichen Habitatstrukturen gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht verloren, ihre Bedeutung wird aber durch den Verlust der angrenzenden freien Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Nach Aussage des Gutachters ist infolge des zunehmenden Prädatorendrucks durch freilaufende Haustiere (Hunde und Katzen) bereits vor Beginn des Vorhabens ein Verlust der Habitatqualität zu verzeichnen.

Rastvögel

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

Amphibien

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

Reptilien

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

Großschmetterlinge

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

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

Fischotter

Es konnten keine Nachweise des Fischotters im Vorhabengebiet bzw. in dessen unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Umfeld durch den Gutachter gefunden werden. Das Untersuchungsgebiet weist keine besondere

Habitateignung für den Fischotter auf. Es ist demnach nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit des Fischotters im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens auszugehen.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Für den direkten Eingriff (Funktionsverlust und Versiegelung) in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind die Anpflanzung einer Feldhecke als Verlängerung der vorhandenen Hecke im westlichen Plangebiet, die Schließung/Lückenbepflanzung der vorhandenen Hecke im westlichen Plangebiet sowie 2 Einzelbaumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung – Erhalt“ östlich des geplanten Weges und 15 Einzelbaumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang des geplanten Weges vorgesehen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert.

Brutvögel

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

Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für Brutvögel ausgeschlossen werden. Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der einheimischen Brutvögel sollen Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar erfolgen.

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden, ebenso hat die Ersteinrichtung der Flächen (Abschieben / Umbruch der Vegetation) in diesem Zeitraum zu erfolgen; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Amphibien und Reptilien

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

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) sind aus den Gräben und Gruben zu bergen und in sichere Gefilde umzusetzen.

5.2.3 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

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

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

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

Von der Gesamtfläche werden 37.182,69 m² dauerhaft durch Bebauung für Gebäude, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßenflächen und Zuwegung genutzt und versiegelt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Fläche keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum.

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

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert.

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

5.2.4 Schutzgut Boden und Wasser

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

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

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

Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt > 88.7 mm/a.

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet weist im südöstlichen Randgebiet sowie vereinzelt im Plangebiet, stark vernässte Bereiche auf. Seitens der Wasserbehörde werden

diese Gebiete nicht als Feuchtgebiete bzw. bedeutende Einsickerungsbereiche gemäß § 31 Abs. 3 LWaG eingestuft.

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

Die Stadt Klütz ist diesem Sachverhalt nachgegangen. Durch IGU wurde mitgeteilt, dass

„sowohl für den Straßen- und Kanalbau als auch für die geplanten Gebäude (mit und ohne Keller) gibt es keine Einschränkungen für die Ausführbarkeit, beim Antreffen eines gespannten Wasserleiters. Es handelt sich bei dieser Erscheinungsform des Grundwassers um einen Sachverhalt, der bautechnisch zu beherrschen ist. Der unter wasserstauend wirkenden Böden (z. B. Lehm, Mergel, Ton) anstehende Wasserleiter (in Sanden), tritt nicht über GOK aus. Bei einer Reduzierung der Auflast (Bodenabtrag) kann es zu einem Aufbruch der Baugrubensohle kommen. Daher ist eine dem Aushub vorauslaufende Wasserhaltung notwendig, um dies zu verhindern. Des Weiteren ist dieser Sachverhalt bei der Auftriebsbemessung zu berücksichtigen, wenn die wasserstauend wirkenden Böden mit Bauteilen durchstoßen werden.

Ein Arteser tritt über GOK aus, wenn bei Erdarbeiten die Auflast zu stark reduziert wird. Baumaßnahmen können dann u. U. nicht wie geplant ausgeführt werden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wird in Bereichen gebohrt, die bautechnisch relevant sind (hier Kanalbereiche, Rückhalteanlagen, Zisternen). Es wird, u. a. aus diesem Grund, auch deutlich tiefer gebohrt. Da bei der Erkundung kein Arteser angetroffen wurde, ist die Wahrscheinlichkeit bei der Bauausführung auch sehr gering.

Eine weitere Präzisierung zu diesem Sachverhalt (Tiefenlage der Arteser) kann z. B. durch örtliche Recherchen erfolgen“.

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

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.

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

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

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

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

Die technische Planung zur Abwasserbeseitigung wurde mit dem ZVG und der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis liegt vor. Siehe hierzu die nachfolgenden Ausführungen.

Die Beseitigung des von bebauten oder befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung eindeutig zu regeln. Ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes bzw. deren Inaussichtstellung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Die untere Wasserbehörde hatte am 15. Juni 2020 an das beauftragte Ingenieurbüro mitgeteilt, dass der Einleitgenehmigung für das Drainagewasser der höher liegenden Ackerflächen sowie des Niederschlagswassers des B-Planes Nr. 27 in ein Gewässer bei Einhaltung des natürlichen Abflusses und des DWA Merkblattes 153 sowie ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Nebenbestimmungen zugestimmt wird oder in Aussicht gestellt wird.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Erforderlichkeit eines

Fanggrabens (westlich des Plangebietes) ist aufgrund der Hangneigung der Flächen zu prüfen.

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

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

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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

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

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (LAU-Anlagen/ HBV-Anlagen) hat auf Grundlage des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so

zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 befinden sich mehrere Hauptsammler, welche der landwirtschaftlichen Entwässerung dienen. Gemäß § 14 MeAnlG (Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz) bestehen Durchleitungsrechte für die Nutzer dieser Leitungen. Die Aufrechterhaltung des Abflusses des Drainagewassers ist bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens insbesondere in der technischen Planung zu berücksichtigen. Adäquate Lösungen sind bei Veränderung des Systems zur Ableitung des Drainagewassers abzustimmen und vorzubereiten, so dass der Abfluss weiterhin gewährleistet ist. Die Vorabstimmungen hierzu sind erfolgt und eine Umsetzung ist vorgesehen.

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

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

5.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

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

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

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

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

Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße nicht

als erheblich zu bewerten sind. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Durch die direkte Lage an der Ostsee besteht weiterhin ein günstiges Klima. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

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

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

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

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

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

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

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Festsetzung von Grünflächen werden vorhandene Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten. Weiterhin werden durch die Festsetzungen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ und der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ neue standortheimische Gehölzstrukturen und Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt. Die Heckenstrukturen im Westen und Norden schirmen das Plangebiet von der offenen Landschaft ab.

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

5.2.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

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

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abwägung sind Aktualisierungen/Präzisierungen der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen im Juli 2020 erfolgt.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens ist zum Bebauungsplan Nr. 27 eine Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) vorgetragen worden. Zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) wurden keine weiteren Hinweise unterbreitet. Die Stadt Klütz geht somit insbesondere zu letzterem davon aus, dass die Nachweise zur Verträglichkeit der Vorhaben somit durch die Behörde nachvollzogen wurden. Im Zusammenhang mit der Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) geht die Stadt Klütz davon aus, dass mit den in der Verträglichkeitsprüfung vorgenommenen Ergänzungen die entsprechenden Nachweise zur Verträglichkeit abschließend erbracht wurden und die Maßnahmen und deren Umsetzung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 die Schutz- und Erhaltungsziele beachten. Die Gutachten werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Siehe auch unter der Begründung zu Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht Gliederungspunkt 3.4 Natura2000-Gebiet.

5.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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

Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

5.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu

benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

5.2.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

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

5.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden.

Einschränkungen in den Festsetzungen werden zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht getroffen. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese. Im Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit von Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Solarthermieranlagen) zur Energiegewinnung durch aktive Sonnenenergienutzung auf Dachflächen geregelt.

5.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

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

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 131.450 m² KfÄ wird durch diese Maßnahmen ausgeglichen.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

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

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.3.1 Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.“

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

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

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

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel, Reptilien, Amphibien, Großschmetterlinge und des Fischotter. Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Fischotter erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen.

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

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

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

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

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

5.3.3 Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten Brutvögel

Bedingt durch die anthropogene Überprägung des Grundstücks durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie der Wohnbebauung in der näheren Umgebung und den angrenzenden Strandflächen der Wohlenberger Wiek und deren intensive touristische Nutzung, ist das Potential für die geschützten Vogelarten als gering einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung ist im Satzungsbereich mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Im Untersuchungsgebiet konnten durch den Gutachter Martin Bauer insgesamt 15 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um ein Artenspektrum einer Ackerfläche und von Gehölzstrukturen. Auf der Vorhabenfläche kommt die Feldlerche vor, die eine Wertart darstellt. Die Feldlerche ist die einzige Wertart auf den Flächen des eigentlichen Vorhabengebietes. Sie brütet mit etwa 2 Brutpaaren auf der Fläche. Weitere wertgebende Arten konnten nicht festgestellt werden. Es kommen vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störepfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vor. In vorhandenen Gehölzen könnten ubiquitäre Baum- und Gebüsch-Brutvögel des Siedlungsraumes brüten. Die maßgeblichen Habitatstrukturen gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht verloren, ihre Bedeutung wird aber durch den Verlust der angrenzenden freien Landschaft geringfügig beeinträchtigt (Bauer 2018). Laut gutachterlicher Einschätzung ist infolge des zunehmenden Prädatorendrucks durch freilaufende Haustiere (Hunde und Katzen) bereits vor Beginn des Vorhabens ein Verlust der Habitatqualität zu verzeichnen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen keine direkten Auswirkungen auf Brutvögel. Das Tötungsverbot von Brutvögeln wird durch eine

Zeitenbeschränkung bezüglich der Entfernung der Gehölze auf die Wintermonate (Oktober bis Februar) eingehalten. Weiterhin ist der allgemeine Gehölzschutz zu beachten.

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

Rastvögel

Das Plangebiet stellt durch die Randlage zum Siedlungsbereich kein geeignetes Rastgebiet dar. Dies wurde gutachterlich bestätigt (Bauer 2018). Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als Äsungsflächen für Rastvögel, die Eignung ist jedoch vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Der Vorhabenstandort gehört zu einem Korridor, welcher nur sporadisch angenommen wird und aufgrund vorhandener Störquellen ein nur geringes Äsungsflächenpotential besitzt. Auch die Schlafräume befinden sich nicht innerhalb des Standortes oder in unmittelbarer Umgebung. Eine besondere Funktion in Bezug auf die Eignung als Nahrungshabitat zur Zugrast durchziehender Wasservögel besteht nicht. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf Rastvögel sind ausgeschlossen. Aufgrund einer Anregung im Stellungnahmeverfahren hat die Stadt Klütz den Sachverhalt im Zusammenhang mit Rastvogelvorkommen nochmals überprüft. Die Darlegungen aus dem Gutachten und aus der bisherigen Begründung werden dadurch bestätigt. Bereits in der Begründung ist umfassend dargestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf Rastvögel ausgeschlossen sind. Die Gutachten waren den Unterlagen des Planverfahrens beigelegt. Es wurde gutachterlich bestätigt, dass das Plangebiet aufgrund der Randlage zum Siedlungsbereich kein geeignetes Rastgebiet darstellt. Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als Äsungsfläche für Rastvögel, die Eignung ist jedoch vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Der Gutachter Herr Martin Bauer konnte durch umfangreiche Betrachtungen feststellen, dass der Vorhabenstandort außerhalb der Hauptäsungsgebiete liegt. Vielmehr gehört der Vorhabenstandort zu einem Korridor, welcher nur sporadisch angenommen wird und aufgrund vorhandener Störquellen ein nur geringes Äsungspotenzial besitzt. Auch die Schlafräume befinden sich nicht innerhalb des Standortes oder in unmittelbarer Umgebung. Es besteht keine besondere Funktion in Bezug auf die Eignung als Nahrungshabitat zur Zugrast durchziehender Wasservögel. Da die Flächen des eigentlichen Plangeltungsbereiches derzeit Brachen sind, besteht keine Bedeutung für Rastvogelart. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Zug- und Rastvogelarten auszugehen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Amphibien

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

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden, die eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen können. Aufgrund seiner Biotopstruktur besitzt das

Gebiet jedoch eine potenzielle Bedeutung als Winterquartier und Migrationskorridor. Die Gehölzstrukturen als potenzielle Winterquartiere bleiben erhalten.

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

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

Reptilien

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

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

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

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

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Fledermäuse im Jahr 2018 einmal durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Es wurden die Großgehölze bezüglich der Eignung bzw. tatsächlichen Bedeutung als Fledermausquartier (Wochenstube, Winterquartier, Tagesversteck) begutachtet. Weiterhin erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Großgehölze potenziell nur eine untergeordnete Bedeutung als Quartier für Fledermäuse besitzen. Ebenso wenig besitzen die Kopfweiden am Grabenrest im

Untersuchungsgebiet eine Bedeutung für baumbewohnende Fledermausarten insbesondere als Wochenstubenquartier. Dieses wurde aktuell im Rahmen einer Begehung im Juni 2018 abgeprüft. Die Gehölzstrukturen am bisher unbefestigten Weg von Wohlenberg nach Bössow und am nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie die Kopfweiden am Graben im Süden des Vorhabengebietes stellen potenzielle Jagdhabitats und Leitlinien für Fledermäuse der offenen Kulturlandschaften dar. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust der Funktionsfähigkeit der Strukturen. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden mögliche Habitats neu geschaffen. Durch die Bebauung und Eingrünung entstehen auf bisher kaum nutzbaren Flächen Nahrungshabitats für die Fledermausarten. Die neu zu errichtenden Gebäude besitzen potenziell eine Bedeutung als Wochenstube bzw. Winterquartier für gebäudebewohnende Arten (*Pipistrellus spec.* usw.).

Fischotter

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

Großschmetterlinge

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

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

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

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

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

5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

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

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der einheimischen Brutvögel sollen Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar von erfolgen.

Die Ersteinrichtung der Flächen (Abschieben / Umbruch der Vegetation) ist in der der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres vorzunehmen. Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

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

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

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

5.3.5 Zusammenfassung

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

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

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der einheimischen Brutvögel sollen Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar erfolgen.

Die Ersteinrichtung der Flächen (Abschieben / Umbruch der Vegetation) ist in der der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres vorzunehmen. Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

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

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

Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die angrenzende Bebauung sowie der Straßen und der intensiven Strandnutzungen der Wohlenberger Wiek, nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

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

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

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

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

Zur infrastrukturellen Einbindung der Ferienanlage in die vorhandene Ortsstruktur sind Wegeanbindungen für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Für diese Wegeanbindungen ist eine Durchwegung/ Querung durch die ansonsten flächigen Gehölzbestände an 2 Stellen, im Norden und im Westen des Plangebietes, vorgesehen. Zur Einbindung in ein Wegesystem wird dies als erforderlich angesehen. Insbesondere im westlichen Bereich wird ein Ersatz einer bisherigen Durchwegung/ Querung durch eine neue Durchwegung/ Querung geschaffen; hier ist eine ausgleichende Wirkung gegeben; die Öffnung für die Durchquerung ist mit der Schließung der vorhandenen Durchwegung an einer bisherigen Stelle, die als Durchwegung genutzt wird verbunden. Die Unterbrechung der flächigen Gehölzbestände erfolgt für Durchwegungen auf ansonsten festgesetzten Grünflächen. Eine Nutzung der Flächen für bauliche Zwecke erfolgt nicht; ansonsten ist der Erhalt der geschützten Gehölze vorgesehen.

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

Zur Realisierung des Vorhabens sind Eingriffe in die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Feldhecke, welche sich innerhalb des Plangebietes am nördlichen und westlichen Plangebietsrand erstreckt, erforderlich.

Für die Schaffung von Wegeverbindungen zum Ort für Radfahrer und Fußgänger sind Eingriffe in den geschützten Heckenbestand/ flächigen Gehölzbestand im nördlichen Plangeltungsbereich und im westlichen Plangeltungsbereich entlang des Weges nach Bössow notwendig. Im Westen kann der vorhandene Trampelpfad nicht genutzt werden, um eine Verbindung der privaten Parkanlage zum Weg Richtung Bössow – Wohlenberg zu schaffen. Die Fortführung des Trampelpfades ist nicht für die Fortführung des Weges in der zentral gelegenen Grünfläche geeignet. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist eine Verlagerung der vorhandenen Wegeverbindung geringfügig in südliche Richtung vorgesehen. Der Verlauf des geplanten Geh- und Radwegs im nördlichen Teil des Plangebietes richtet sich weitestmöglich an bestehende Lücken der Gehölze aus. Diese Wegeverbindung ist vorsorglich vorgesehen und soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 planungsrechtlich geregelt werden. Zusätzliche Eingriffe in Gehölzbestände sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Es soll eine Lücke für eine Durchwegung genutzt werden. Dabei führt der Geh- und Radweg im nördlichen Teil des Plangebietes vom Ferienhausgebiet in die Wiesenflächen, die die Ortslage Wohlenberg von der Ferienanlage trennt. Diese Wegeverbindung soll für die Zukunft die Möglichkeit eröffnen eine Verbindung zwischen der Ortslage und der Ferienhausanlage zu schaffen; bauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Um den Erhalt der Hecke dauerhaft zu gewährleisten, wurden die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände mit Erhaltungsgeboten festgesetzt.

Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen ebenfalls mittelbare Beeinträchtigungen auf zwei weitere gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Plangebietes.

Die Eingriffe sind entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen. Dies ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgt.

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

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

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

Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum

Der Ortsteil Wohlenberg der Stadt Klütz liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 15.11.2018).

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

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

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 20 m und 35 m über NN. Das Gelände fällt von

Westen nach Osten (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff 15.11.2018).

Bestandsbeschreibung

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

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

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

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

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

Bilanzierungsgrundlagen

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

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

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelungen und Überbauungen bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung für das Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO FH) wird von einer maximalen Versiegelung von 45 % (für SO FH 2 bis SO FH 10) und für das SO FH 1 wird von einer maximalen Versiegelung von 30 % ausgegangen.

Die maximale Versiegelung 45 % bzw. 30 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,2 zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 55 % bzw. 70% wird angenommen, dass die unversiegelten Bereiche erhalten bleiben oder durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Die geringfügige Reduzierung des Eingriffsumfanges für das Gebiet SOFH1, bewirkt durch die Reduzierung der GRZ von 0,3 auf 0,2, wird nicht gesondert bilanziert.

Die Planstraßen und Geh- und Radwege (letztere in der Planzeichnung als G+R dargestellt) wurden unterteilt in vollversiegelte und teilversiegelte Bereiche. So wird für die Fahrbahn eine Vollversiegelung von 100 % angenommen, während für den Sicherheitsstreifen und das Straßenbegleitgrün eine Teilversiegelung angenommen wird. Da für die Herstellung der Gehwege innerhalb der Grünflächen nur kleinteilige Materialien (Pflaster) oder wassergebundene Decken zulässig sind, wurde eine Teilversiegelung angesetzt.

Betriebsbedingte Wirkungen

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

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird. Mit Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz und der Fortführung der südlichen Erschließungsachse an das Plangebiet wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Durch die Heckenstrukturen im Westen und Norden des Plangebietes, die erhalten bleiben und somit der Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft dienen, sowie der Anlage von Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und eine extensive Wiese als Kompensationsmaßnahme) wird die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

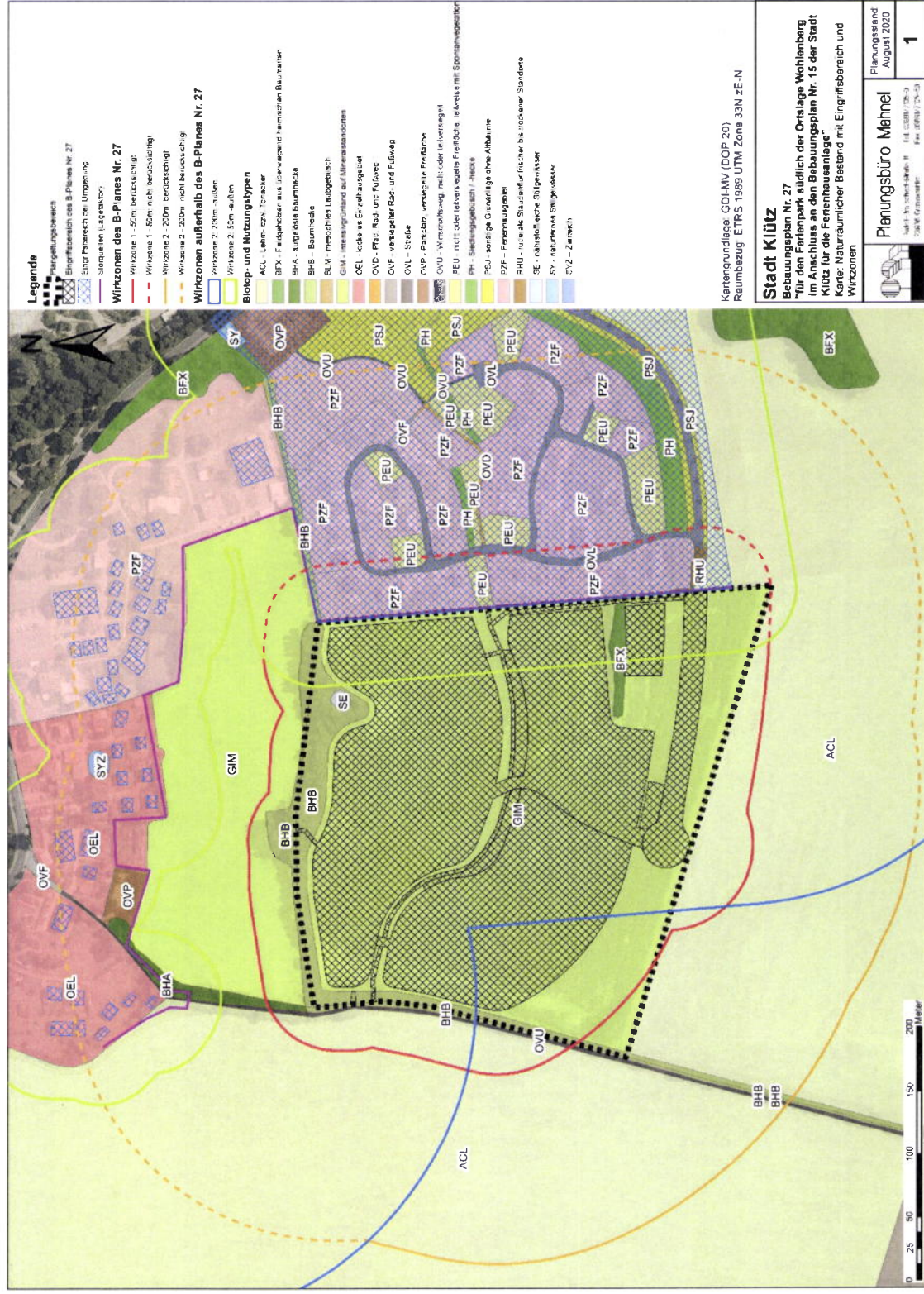


Abb. 10: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

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

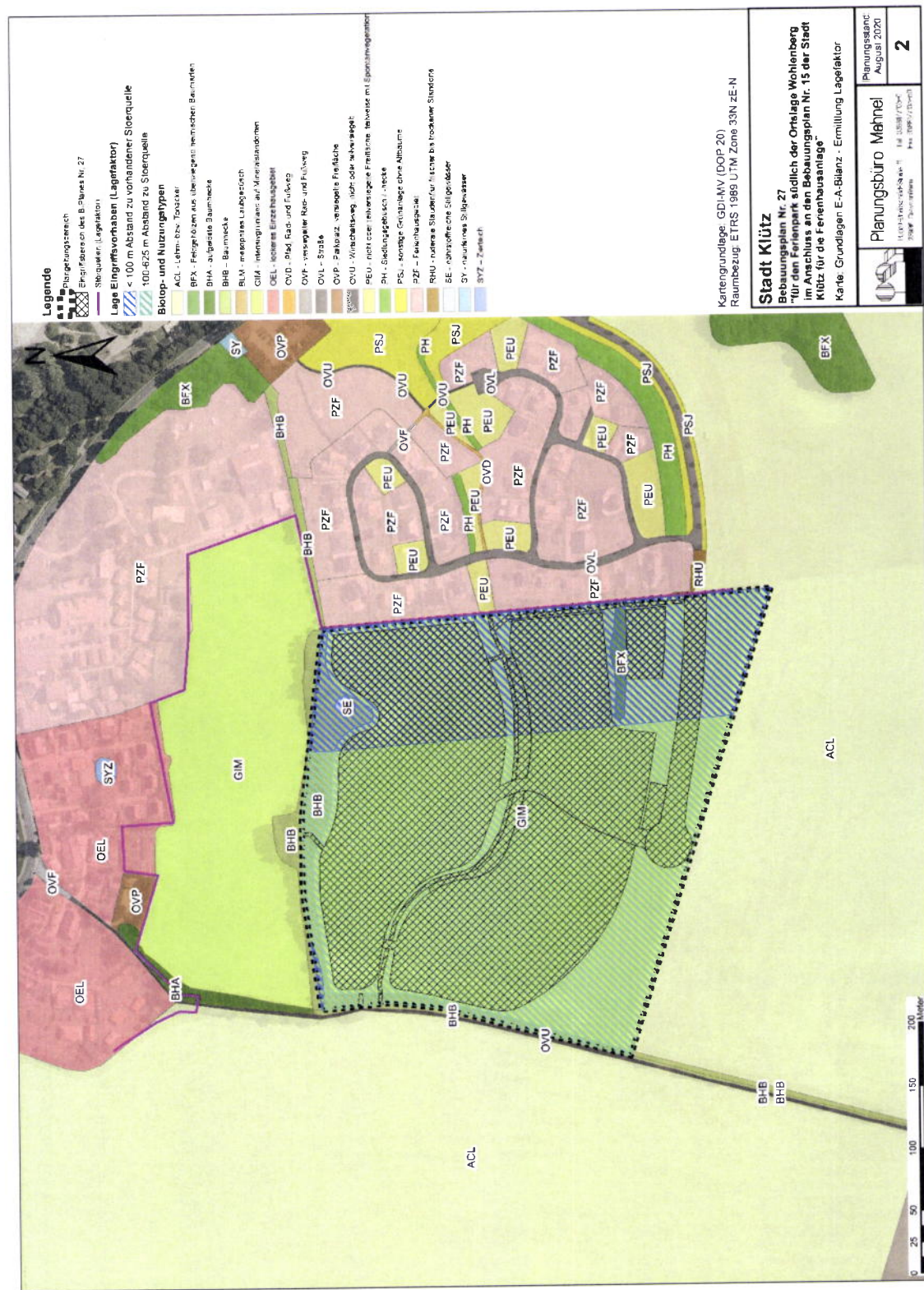


Abb. 11: Grundlagen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung – Ermittlung des Lagefaktors

5.4.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Ermittlung des Biotopwertes

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

Tab. 5: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

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

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

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

Tab. 6: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

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

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

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

Tab. 7: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (B-Wert = Biotopwert, § 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutzstatus	Wertstufe	B-Wert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§ 20	3	8,0
2.3.3	BHB	Baumhecke	1-3	3	§ 20	3	8,0
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	1-3	3	-	3	6,0
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	1/2	3	§ 20	3	8,0
5.6	SY	Naturfernes Stillgewässer	2	1	-	2	3,0
5.6.4	SYZ	Zierteich	0	0	-	0	1,0

Biotop-Nr.:	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutzstatus	Wertstufe	B-Wert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§		
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandort	0	1	-	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
13.2	PH	Siedlungsgebüsch/-hecke	1	1	-	1	1,5
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	1	1,5
13.9.4	PZF	Ferienhausgebiet	0	0	-	0	0,5
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,5
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,2
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0	1,0

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

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

Das **Ferienhausgebiet (PZF)** des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz östlich des Plangebietes weist sowohl bebaute (versiegelte) Flächen, als auch unbebaute Flächen in Form von, zu den Ferienhäusern zugehörige, Garten- und Grünanlagen. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Versiegelungsgrad von 0,50 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad).

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

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

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

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

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

Innerhalb der nördlichen Heckenstruktur befindet sich ein vollständig durch Weiden verbuschtes und beschattetes nur noch **temporär wasserführendes Gewässer (SE)**. Da dieser Bereich nicht weiter untergliedert wurde, wird ein oberer Biotopwert von **8,0** angesetzt.

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine **Baumhecke (BHB)**. Innerhalb des Gehölzbestandes kommen *Carpinus betulus*, *Prunus spinosa* und *Rosa canina* als charakteristische Pflanzenarten vor. Weiterhin

besitzen die Heckenstrukturen aufgrund der Strukturdiversität eine hohe faunistische Funktion. In den Strukturen kommt der Europäische Laubfrosch (*Hyla arborea*) vor (vgl. Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer (Stand: 10. September 2018)). Daher wird ein oberer Biotopwert von **8,0** verwendet.

Die im südöstlichen Plangeltungsbereich und nördlich des Plangebietes westlich der Landesstraße L01 gelegenen gemäß Umweltportal M-V gesetzlich geschützte Feldgehölze nach § 20 NatSchAG M-V wurden dem Biototyp „**Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten**“ (BFX) zugeordnet. Da für diesen Bereich keine differenzierte Bestanderfassung durchgeführt wurde, wird ein oberer Biotopwert von **8,0** angesetzt.

Ermittlung des Lagefaktors

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

Tab. 8: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

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

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

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

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

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Eine Veränderung des Biototyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biototyps beeinträchtigt wird und

durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biototyp entsteht. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z. B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger bzw. bleibt die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten oder wird verbessert, sodass ein höherwertiger Biototyp entsteht, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 9: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp [§20 = geschütztes Biotop gemäß §20 NatSchAG M-V]	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
Eingriffsbereich				
BHB (Baumhecke, §20)	75,40	8,00	1	603,19
<i>davon BHB im Norden</i>	<i>48,81</i>	<i>8,00</i>	<i>1</i>	<i>390,51</i>
<i>davon BHB im Westen</i>	<i>26,58</i>	<i>8,00</i>	<i>1</i>	<i>212,68</i>
GIM (Intensivgrünland auf Mineralstandort)	49.471,33	1,50	1	74.207,00
GIM (Intensivgrünland auf Mineralstandort)	21.562,55	1,50	0,75	24.257,87
Gesamtsumme	71.109,28			99.068,06

Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch Überbauung bzw. Biotopveränderung von gemäß §20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen ein Eingriff auf einer Fläche von insgesamt rund 75 m². Dadurch entsteht ein Funktionsverlust in Höhe von rund 603 m² EFÄ. Da innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung - Erhalt“ am nördlichen Plangebietsrand die Anlage eines wassergebundenen Gehweges mittig zwischen zwei Kopfweiden anzulegen ist, entsteht ein Funktionsverlust von **390,51 m² EFÄ**. Des Weiteren ist entlang des westlichen Plangebietsrandes innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung - Erhalt“ ein wassergebundener Weg vorgesehen. Es entsteht ein Funktionsverlust in Höhe von rund **212,68 m² EFÄ**. Beide Durchbrüche zusammen ergeben einen Funktionsverlust von rund **603 m² EFÄ** (siehe vorhergehende Tabelle).

Für die unversiegelten Bereiche der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ wurden die unversiegelten Bereiche nicht als Funktionsverlust angesehen. Lediglich die auf den Grünflächen geplanten Wege, Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, einzelne Spiel- und Sportgeräte sowie Kommunikationsflächen und Sandspielbereiche werden als Funktionsverlust und Versiegelung angesetzt. Da bisher kein Konzept über die Größe und Anordnung der für die Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung geplanten Flächen vorliegt, wurde

angenommen, dass 50 % der Flächen als Eingriffsbereich (Funktionsverlust und Versiegelung) anzusetzen sind.

Mit der geplanten privaten Grünfläche „Parkanlage“ soll eine Grünfläche mit Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Innerhalb der Parkanlage sind Anpflanzungen und die Herstellung von Wiesenflächen zulässig. Ebenso ist die private Grünfläche „Spielplatz“ parkartig zu gestalten. Durch die Anlage von Rasenflächen entsteht ganzjährig eine durchgängige Vegetationsdecke, die ein Austrocknen und Verwehen des Bodens verhindert. Weiterhin erfolgen keine Bodenbearbeitung sowie kein Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden. Gehölzanpflanzungen innerhalb der Grünfläche stellen strukturreiche Lebensräume für heimische wildlebenden Tierarten dar und wirken einer Winderosion und einer höheren Verdunstung entgegen. Deswegen wird davon ausgegangen, dass die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops Intensivgrünland auf Mineralstandort mindestens erhalten bleibt oder sogar verbessert wird. Demnach wird davon ausgegangen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb der unversiegelten Bereiche der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ weiterhin erhalten bleibt, sodass die Umwandlung eines Intensivgrünlandes zu einer Grünfläche nach § 14 Abs. 1 BNatSchG keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Weiterhin wurden die Grünflächen „private Schutzpflanzung“ und „privates Schutzgrün“ aus der Betrachtung des Funktionsverlustes genommen. Innerhalb der geplanten Grünfläche „private Schutzpflanzung“ erfolgen Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen. Innerhalb der Grünfläche „privates Schutzgrün“ sind Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen. Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen sind zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist in beiden Grünflächen unzulässig. Durch die Herstellung der Grünflächen bleiben Grünflächen erhalten bzw. neue Grünflächen entstehen, der Nährstoffeintrag wird reduziert und die Strukturvielfalt des Naturraumes wird erhöht.

Gartenflächen und Straßennebenräume wurden bei der Berechnung des Funktionsverlustes (Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung) mitberücksichtigt. Lediglich für die Ermittlung der Versiegelung und Überbauung wurden die geplanten Straßenzüge in versiegelte und unversiegelte Bereiche unterteilt. Hierbei wurde auf das Straßenprofil zurückgegriffen.

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

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

Tab. 10: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

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

Die geplante Nutzung des Sondergebietes – Ferienhausgebiet wird dem Vorhabentyp Ferienhausgebiet, die im südlichen Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße wird dem Vorhabentyp Kreis-/ Gemeindestraße zugeordnet. Die innerhalb der Grünfläche „Parkanlage“ dargestellten Geh- und Radwege wurden dem Vorhabentyp ländliche Straßen / Wege (Neubau und Ausbau), die vorgesehen Flächen für die Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung innerhalb der Grünflächen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ wurden dem Vorhabentyp Sport- und Freizeitanlage zugeteilt. Danach ergeben sich folgende Wirkfaktoren

Tab. 11: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“

Vorhabentyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Ferienhausgebiete	50	200
Kreis-/ Gemeindestraßen	50	-
Sport- und Freizeitanlagen	50	200
Ländliche Straßen / Wege (Neubau und Ausbau)	30	-

Im Rahmen der Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die aufgrund der Stellungnahme des Landkreises NWM unsere Naturschutzbehörde vorgenommen wurde, wurden die zu berücksichtigenden Wirkbereiche der Wirkzonen hinsichtlich vorhandener Störquellen im Vergleich zum Entwurf angepasst. Grundzüge der Planungsabsicht sind dadurch nicht berührt. Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen wurden die, durch bestehende angrenzende Wohnbebauung, bereits vorhandenen Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, wurden in der Bilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkung) berücksichtigt. Demnach haben sich die Flächen der zu berücksichtigenden Biotoptypen reduziert (BFX und BHB innerhalb der Wirkzone I) bzw. sind komplett entfallen (BFX und BHA innerhalb der Wirkzone II). In diesem Falle führt dies auch zu einer Reduzierung des Eingriffsumfanges. Weiterhin erfolgte eine Überprüfung der zu berücksichtigenden Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 gemäß der HzE. Da die Biotoptypen RHU und BLM eine Wertstufe von kleiner 3 besitzen, entfällt hierfür ebenfalls die Berücksichtigung bei der Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Tab. 12: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen (= Wirkzonen)

Biototyp [§20 = geschütztes Biotop gemäß §20 NatSchAG M-V]	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (EFÄ = F x B x W)
BFX (Feldgehölz überwiegend heimischer Baumarten, §20)	360,10	8,00	0,5	1.440,38
BHA (aufgelöste Baumhecke)	155,49	8,00	0,5	621,95
BHB (Baumhecke, §20)	7.893,93	8,00	0,5	31.575,73
SE (nährstoffreiches Stillgewässer, §20)	165,23	8,00	0,5	660,93
Zwischensumme Wirkzone 1	8.574,75			34.298,99
BHB (Baumhecke, §20)	974,62	8,00	0,15	1.169,55
Zwischensumme Wirkzone 2	974,62			1.169,55
Gesamtsumme	9.549,37			35.468,54
davon § 20	9.393,88			34.846,59

Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch indirekte Beeinträchtigung von gemäß §20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen ein Eingriff auf einer Fläche von insgesamt rund 9.394 m². Dadurch entsteht eine Funktionsbeeinträchtigung in Höhe von rund 34.847 m² EFÄ.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

Tab. 13: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Versiegelte / überbaute Flächen [§20 = geschütztes Biotop gemäß §20 NatSchAG M-V]	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
B-Plan 27: Eingriffsbereich			
Ferienhausgebiet – Baufläche:	23.318,37	0,50	11.659,19
Ver- und Entsorgungsanlage (Abfallbehälter, Stellplatz):	465,10	0,50	232,55
Straßenfläche:			
Planstraße A - Erschließungsstraße (17,50 m breit):	2.462,23	0,50	1.231,11
Planstraße B - Erschließungsstraße (10,00 m breit):	1.896,25	0,50	948,13
Planstraße C - Untergeordnete Erschließungsstraße (7,00 m breit):	3.461,34	0,50	1.730,67
Planstraße D – Stichstraße:	665,10	0,50	332,55
Geh- und Radwege (G+R):	252,94	0,5	126,47
Gehwege (Heckendurchbrüche im Norden und Westen des Plangebietes, §20):	75,40	0,2	15,08
Wegeführung innerhalb der Parkanlage:	1.265,00	0,2	253,00
Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung innerhalb der Grünflächen:			
Spielplatz	1.669,17	0,5	834,58
Parkanlage	1.651,80	0,5	825,90
Gesamt	37.182,69		18.189,23

Für die Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch Versiegelung bzw. Überbauung von gemäß §20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen ein Eingriff auf einer Fläche von insgesamt rund 75 m². Dadurch entsteht ein Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 15 m² EFÄ.

Für die geplanten Versiegelungen für die Sondergebiete- Ferienhausgebiet wurde auf die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) zuzüglich der Überschreitung von 50% gemäß § 19 BauNVO zurückgegriffen. Diese Flächen sind als Vollversiegelung in die Bilanzierung eingegangen.

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

Weiterhin sind im Norden und Westen des Plangebietes weitere Gehwege geplant. Diese sind nur mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decken herzustellen, sodass eine Teilversiegelung angesetzt wird. Dies wird durch einen Zuschlag auf das Eingriffsflächenäquivalent von 0,2 berücksichtigt.

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

Für die Versiegelung entsteht ein Kompensationsbedarf von rund **18.189 m² EFÄ**.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

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

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

wesentlichen Ausprägung erhalten. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet und eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

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

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund **152.726 m² EFÄ** ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 14: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Maßnahme	EFÄ [m²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	99.068,06
<i>davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope</i>	603,19
Beeinträchtigung in Wirkzonen	35.468,54
<i>davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope</i>	34.846,59
Versiegelung und Überbauung	18.189,23
<i>davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope</i>	15,08
Multifunktionaler Kompensationseingriff	152.725,83
<i>davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope</i>	35.464,86

Von dem multifunktionalen Eingriffswert für die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Maßnahmen im B-Plan Nr. 27 der Stadt Klütz entfallen für die Eingriffe in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope rund 35.465 m² EFÄ.

5.5 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent beträgt rund **152.726 m² EFÄ**.

Als Ausgleich für den Eingriff wurden innerhalb des Plangebietes interne Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches soll eine extensive Wiese (KM 1) angelegt werden.

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

Für den direkten Eingriff (Funktionsverlust und Versiegelung) in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind die Anpflanzung einer Feldhecke als Verlängerung der vorhandenen Hecke im westlichen Plangebiet, die Schließung/Lückenbepflanzung der vorhandenen Hecke im westlichen Plangebiet sowie 2 Einzelbaumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung – Erhalt“ östlich des geplanten Weges und 15 Einzelbaumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang des geplanten Weges vorgesehen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Es wurde die Überlegung angestellt, die in Ost-West-Richtung, mittig durch das Plangebiet verlaufende Parkanlage als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen. Da mit der geplanten Parkanlage die erforderlichen Anforderungen gemäß des Maßnahmenblattes 6.11 der Anlage 6 der HzE, welches maximal 10 % der Gesamtfläche als Verkehrsfläche und eine Mindestbreite der

Grünfläche von 50 m vorsieht, nicht erfüllt sind, kann eine Anrechnung als Kompensationsmaßnahme nicht erfolgen.

Das Kompensationsflächenäquivalent (m^2 KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der jeweiligen Maßnahme.

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

Da sich die Maßnahmenfläche zur Herstellung der extensiven Wiese (KM 1) im Randbereich des Plangebietes, im Übergang zur offenen Landschaft befindet, wurde der Kompensationswert aus dem Maßnahmenblatt 2.31 der Anlage 6 der HzE entnommen und beträgt 4,0. Die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme ist bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen. Die Fläche der Kompensationsmaßnahme weist eine Bodenwertzahl von > 40 (Bodenrichtwert für Grünland: 41; Bodenrichtwert für Ackerland: 49; Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 11.12.2019) auf. Gemäß Karte II: Biotopverbundplanung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg (September 2008, erste Fortschreibung) befindet sich die interne Kompensationsmaßnahme KM 1 in einem Bereich, der als „Biotopverbund im weiteren Sinne“ dargestellt ist. Die interne Kompensationsmaßnahme KM 1 des B-Planes Nr. 27 der Stadt Klütz befindet sich angrenzend zur Ausgleichsfläche des B-Planes Nr. 15 der Stadt Klütz. Durch die unmittelbare Nähe der als Extensivgrünland gepflegten Fläche des B-Planes Nr. 15 ist eine Ausbreitung und ein genetischer Austausch von Arten möglich. Da die beiden Kompensationsmaßnahmenflächen direkt aneinandergrenzen, wird der Biotopverbund aufrechterhalten und den Zielen der Biotopverbundplanung des GLRP (2008) entsprochen.

Westlich der Kompensationsmaßnahme KM 1 befindet sich eine Baumhecke (BHB), die gemäß Umweltportal M-V eine gesetzlich geschützte Feldhecke nach § 20 NatSchAG M-V darstellt. Durch die Herausnahme der Grünlandsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung und der Umwandlung in eine extensive Mähwiese sowie den Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird ein Pufferbereich zum angrenzenden gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop geschaffen. Ausgleichende Wirkung im Zusammenhang mit sonstiger Funktionsbeeinträchtigung in die Hecke wird dadurch gesehen, dass beruhigte Bereiche im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzfläche bei der Hecke geschaffen werden. Eine Anforderung der Anerkennung als Kompensationsmaßnahme nach Punkt 2.31 der HzE wird durch den „Puffer zum geschützten Biotop“ und der Biotopverbundfunktion aus Sicht der Stadt Klütz gesehen.

Für die Anpflanzung einer Feldhecke wurde auf das Maßnahmenblatt 2.21 der Anlage 6 der HzE zurückgegriffen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes,

eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert.

Berücksichtigung der Störquellen

Da sich die Ausgleichsflächen angrenzend bzw. in der Nähe zur geplanten Bebauung befinden, wirken auf die Ausgleichsflächen Störquellen ein, die zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes führen. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme drückt sich durch einen Leistungsfaktor aus. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme nimmt mit der Entfernung zur Störquelle ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Beeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 15: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors

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

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

Störquellen, die auf die geplanten Kompensationsmaßnahmen einwirken, sind die Ferienhausanlage und die Erschließungsstraße des Bebauungsplan Nr. 27 sowie der direkt daran anschließende Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz. Der Weg westlich des Plangeltungsbereiches von Wohlenberg nach Bössow verlaufend stellt sich als unbefestigter Feldweg dar, der nicht als Störquelle betrachtet wird.

Danach ergeben sich folgenden Wirkbereiche:

Tab. 16: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“

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

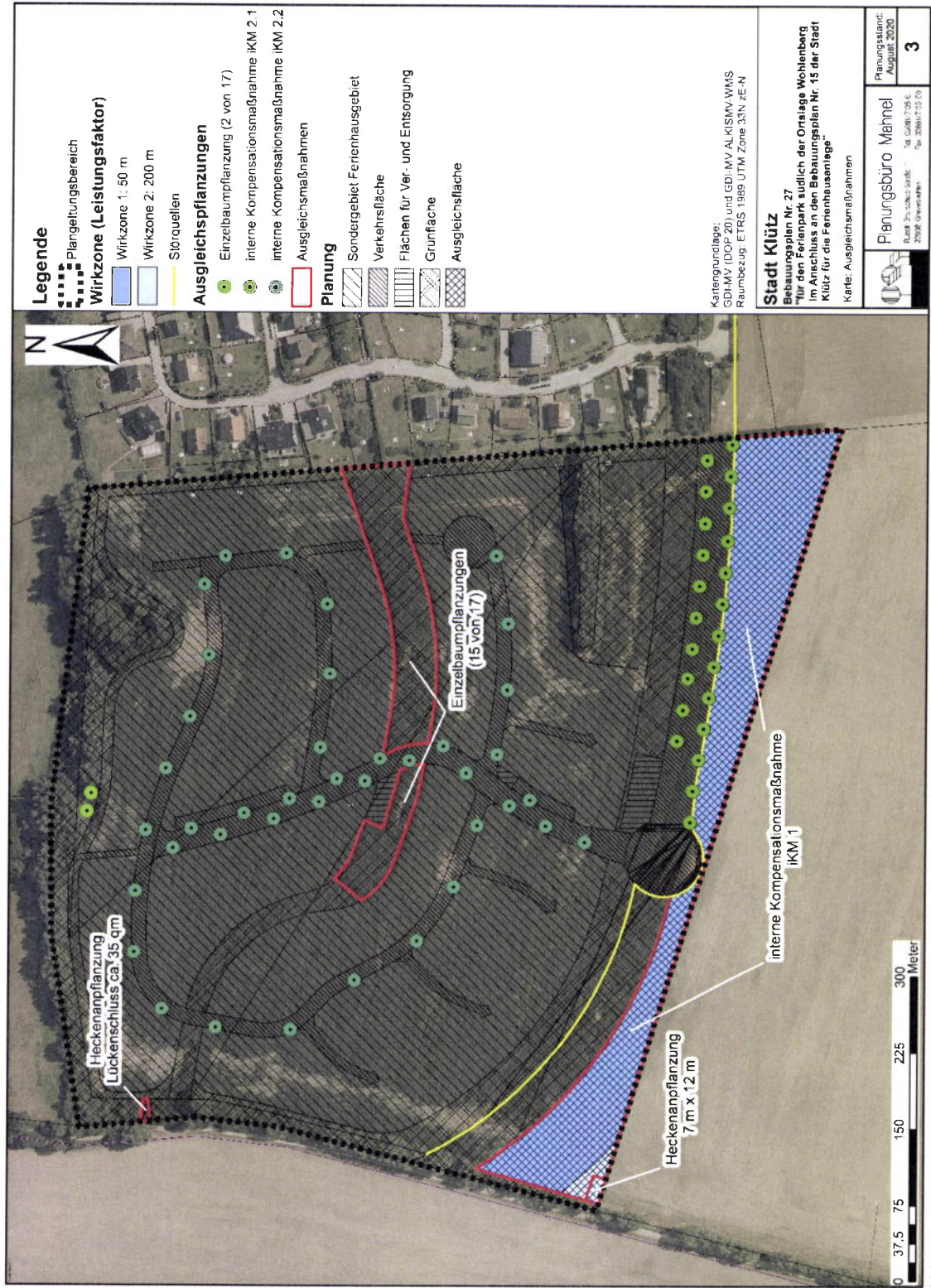


Abb. 12: Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme KM 1 (iKM 1) – Anlage einer extensiven Wiese

Auf einer Fläche von rund **9.101 m²** ist eine extensive Wiese anzulegen. Die geplante Wiese befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes und ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (KM 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

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

Ein auf die Festsetzung und auf den Standort abgestimmter und terminierter Pflegeplan wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle wurden überschlägig ermittelt und werden Bestandteil der Begründung (siehe Punkt 13.5 „Kosten“ im Teil 1 der Begründung). Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt 2.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 4,0 angenommen. Es wird festgesetzt, dass die Mahd der Wiesenfläche nicht vor dem 01. September durchzuführen ist. Mit einer Flächengröße von rund **9.101 m²** liegt die Fläche über der geforderten Mindestflächengröße von 2.000 m².

Kompensationsmaßnahme KM 2.1 (iKM 2.1) – Anlage einer Allee

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

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

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

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

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

Ober- und unterirdische Leitungen sowie sonstige bauliche Anlagen sind freizuhalten und langfristig wirksame Wurzelschutzmaßnahmen einzubauen. Für

eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m² Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m (12,8 cbm) zu berücksichtigen.

Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

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

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

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

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

Kompensationsmaßnahme KM 2.2 (iKM 2.2) – Anpflanzung von Einzelbäumen
Innerhalb des Plangebietes entlang der Planstraßen B und C sollen insgesamt **40 Einzelbäume** angepflanzt werden. Diese sind als klein- bis mittelkronige Gehölze in Form einer Baumreihe anzupflanzen. Je Straßenzug sind jeweils einheitliche Arten der Gehölze zu verwenden. Zur Kennzeichnung der einzelnen Straßenzüge sind diese jeweils mit unterschiedlichen Gehölzarten zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

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

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

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

Ober- und unterirdische Leitungen sowie sonstige bauliche Anlagen sind freizuhalten und langfristig wirksame Wurzelschutzmaßnahmen einzubauen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m² Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m zu berücksichtigen.

Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers

- und horizontal das doppelte der Ballenhöhe.

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

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

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

Ausgleich einer gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecke – Lückenschluss und Neuanpflanzung

Der vorhandene Trampelpfad auf einer Fläche von 34,85 m² innerhalb der vorhandenen Hecke am westlichen Plangebietsrand ist durch Anpflanzungen zu schließen. Weiterhin ist am südwestlichen Plangebietsrand als Verlängerung der vorhandenen Feldhecke eine Hecke auf einer Breite von 7,0 m und einer Länge von 12 m anzulegen.

Für die Anpflanzungen sind Arten der vorhandenen Hecke zu verwenden. Arten typischer Feldheckenpflanzen sind in untenstehender Pflanzliste zu entnehmen.

Für die Neuanpflanzung am südwestlichen Plangebietsrand sind mindestens 5 Straucharten anzupflanzen. Mindestens 3 Reihen sind im Abstand von 1,5 m inklusive eines beidseitigen Saums von 2 m Abstand vom Stammfuß zu pflanzen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 7 m.

Beide Pflanzungen sind mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern. Im Bedarfsfall sind die Gehölze zu wässern und die Schutzeinrichtung ggf. instand zu setzen. Die Pflege der Gehölze erfolgt durch eine 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren. Eine Nachpflanzung von Sträuchern erfolgt, wenn mehr als 10% abgängig sind. Nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung. Die Pflegemaßnahme des Strauchsaums beschränkt sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, ein „auf den Stock setzen“ erfolgt nicht.

Für die Anpflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Gehölze:

- Sträucher: Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0m x 1,5 m, 60/100 cm, 3-triebzig

Gehölze:

- Sträucher: Holunder (*Sambucus nigra*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfeifenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*)
Brombeerarten (*Rubus* sectio *Rubus spec.*).

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt 2.21 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Für den Lückenschluss wird ein Leistungsfaktor von 0,5 und für die Heckenverlängerung wird ein Leistungsfaktor von 0,85 angesetzt.

Mit den Heckenanpflanzungen können 222,06 m² KFÄ erbracht werden. Davon entfallen 43,56 m² KFÄ auf die Bepflanzung der vorhandenen Lücke (Trampelpfad) innerhalb der Hecke und 178,50 m² KFÄ auf die Neuanpflanzung einer Hecke als Verlängerung der vorhandenen Hecke am südwestlichen Plangebietsrand.

Ausgleich einer gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecke - Einzelbaumanpflanzungen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung – Erhalt“ sind östlich des geplanten Weges 2 Einzelbaumpflanzungen und innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind entlang des geplanten Weges 15 Einzelbaumpflanzungen anzupflanzen.

Für die Anpflanzung der 2 Bäume innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung - Erhalt“ östlich des geplanten Weges sind Kopfweiden (*Salix viminalis*), in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 zu verwenden.

Für die Anpflanzungen der 15 Bäume innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang des geplanten Weges sind Arten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm gemäß nachstehender Pflanzliste zu verwenden:

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

Die 17 Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Ober- und unterirdische Leitungen sowie sonstige bauliche Anlagen sind freizuhalten und langfristig wirksame Wurzelschutzmaßnahmen einzubauen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindesten 16 m² Grundfläche und eine Tiefe von 0,8 m zu berücksichtigen.

Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen.

Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

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

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

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

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

Mit den 17 Baumanpflanzungen können 425 m² KFÄ erbracht werden.

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können ca. **21.276 m² KFÄ** erbracht werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 17: interne Kompensationsmaßnahmen (iKM)

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (F) [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächen-äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahmen [m ² KFÄ] (KFÄ = F x K x L)
KM 1 - extensive Wiese				
Wirkzone 1: 50 m	8.902,49	4,00	0,5	17.804,98
Wirkzone 2: 200 m	198,21	4,00	0,85	673,91
<i>Zwischensumme</i>	<i>9.100,70</i>			<i>18.478,89</i>
KM 2.1 - Anpflanzung einer Allee bzw. Baumreihe (Planstraße A)	575,00	2,00	-	1.150,00
KM 2.2 - Anpflanzung von Einzelbäumen (Planstraße B und C)	1.000,00	1,00	-	1.000,00
Anlage einer Feldhecke (Bepflanzung der vorhandenen Lücke (Trampelpfad) innerhalb der Hecke)				
Wirkzone 1: 50 m	34,85	2,5	0,5	43,56
Anlage einer Feldhecke am südwestlichen Plangebietsrand, Mindestbreite 7 m, Länge 12 m				
Wirkzone 2: 50-200 m	84	2,5	0,85	178,50
<i>Zwischensumme</i>	<i>118,85</i>			<i>222,06</i>
Anpflanzung von 17 Einzelbäumen				
pro Baum 25 qm	425	1,00	-	425
Gesamtsumme				21.275,95
Gesamteingriff				152.725,83

Um das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von etwa 131.450 m² KFÄ ausgleichen zu können sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ in Anspruch genommen werden.

Für die direkten Eingriffe in die geschützten Feldhecken, Biotopbeseitigung von Teilbereichen der geschützten Feldhecke (im westlichen Bereich) und die Teilversiegelung (für beide Heckenabschnitte, sowohl im Norden als auch im Westen) durch das Vorhaben, ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von etwa 619 m² EFÄ.

Der Ausgleich der direkten Eingriffe in die geschützten Feldhecken erfolgt über Heckenanpflanzungen und Einzelbaumanpflanzungen im Plangebiet.

Für die Herstellung des Geh- und Radweges im Westen des Plangebietes wurde ein multifunktionaler Eingriffswert von 218,00 m² EFÄ (Funktionsverlust von 212,68 m² EFÄ und Versiegelung 5,32 m² EFÄ) ermittelt. Als Ausgleich für den direkten Eingriff in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke im Westen des Plangebietes werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Heckenanpflanzung als Lückenschluss des vorhandenen Trampelpfades innerhalb der vorhandenen Hecke am westlichen Plangebietsrand,
- Heckenanpflanzung am südwestlichen Plangebietsrand als Verlängerung der vorhandenen Feldhecke.

Mit den Heckenanpflanzungen können 222,06 m² KFÄ erbracht werden.

Für die Herstellung des Geh- und Radweges im Norden des Plangebietes wurde ein multifunktionaler Eingriffswert von rund 401 m² EFÄ (Funktionsverlust von 390,51 m² EFÄ und Versiegelung 9,76 m² EFÄ) ermittelt. Als Ausgleich für den direkten Eingriff in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke im Norden des Plangebietes werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Anpflanzung von 2 von 17 Einzelbäumen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung - Erhalt“ östlich des geplanten Weges,
- Anpflanzung von 15 von 17 Einzelbäumen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang des geplanten Weges.

Der geplante, wassergebundene Geh- und Radweg innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung - Erhalt“ am nördlichen Plangebietsrand ist mittig zwischen zwei Kopfweiden anzulegen. Der Verlauf des geplanten Geh- und Radweges richtet sich dabei weitestmöglich an bestehenden Lücken der Gehölze aus, sodass Rodungen von Gehölzen vermieden werden. Da mit der Herstellung des Geh- und Radweges keine Rodung erfolgt, sondern bestehende Lücken genutzt werden sollen, werden Einzelbaumanpflanzungen als Ausgleich als ausreichend angesehen.

Mit den Baumanpflanzungen können 425 m² KFÄ erbracht werden.

5.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits landwirtschaftlich genutzter Flächen im direkten Anschluss zu einer bestehenden Ferienwohnanlage geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Landschaftsprägende Elemente wie eine geschützte Feldhecke im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes bleiben erhalten und sind durch Erhaltungsgebote dauerhaft gesichert.

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

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang von etwa **152.726 m² EFÄ**. Mit der Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahme iKM 1 (Herstellung einer extensiven Wiese), iKM 2.1 (Anlage einer Allee) und iKM 2.2 (Anpflanzung von Einzelbäumen) sowie den Heckenanpflanzungen und Einzelbaumanpflanzungen können ca. **21.276 m² KFÄ** erbracht werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von **131.449,87 m² KFÄ** wird über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert.

Tab. 18: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung:
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:
– Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 152.725,83 m² EFÄ <i>hiervon entfallen 35.464,86 m² EFÄ durch Eingriffe in eine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope</i>	<u>interne Kompensationsmaßnahmen:</u> iKM 1 (Herstellung einer extensiven Wiese) 18.478,89 m² KFÄ iKM 2.1 (Anlage einer Allee) 1.150,00 m² KFÄ iKM 2.2 (Anpflanzung von Einzelbäumen) 1.000,00 m² KFÄ Heckenanpflanzungen 222,06 m² KFÄ Einzelbaumanpflanzungen 425 m² KFÄ 21.275,95 m² KFÄ Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ 131.450 m² KFÄ
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
152.725,83 m² EFÄ	152.725,95 m² KFÄ

Die Stadt Klütz hat mit Antrag vom 14. Mai 2020 und dem ergänzenden Antrag vom 3. Juni 2020 den Antrag auf Ausnahmegenehmigung für unmittelbare und mittelbare Beeinträchtigungen von mehreren Feldheckenabschnitten sowie der mittelbaren Beeinträchtigung eines Kleingewässers und eines Feldgehölzes gestellt. Durch Naturschutzgenehmigung vom 11.08.2020 ist die Genehmigung erteilt für

- In 2 Feldheckenabschnitten dürfen 76 m² des Gehölzbestandes gerodet und auch zukünftig als Weg in Anspruch genommen werden.
- Innerhalb der Wirkzone 1 des Vorhabens dürfen insgesamt 8.869 m² von 2 Feldhecken, 361 m² eines Feldgehölzes und 166 m² eines Kleingewässers erheblich mittelbar beeinträchtigt werden.

Die Naturschutzgenehmigung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Auflagen der Ausnahmegenehmigung sind zu beachten. Auszugsweise werden die Auflagen aus der Ausnahmegenehmigung beigelegt.

- „1. Der Trampelpfad in einer Heckanpflanzung im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist antragsgemäß auf einer Fläche von 35 m² durch das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern bis zum 30.11.2021 zu schließen. Die Sträucher sind im Verband 1,00 x 1,50 m und in der Pflanzqualität 60/100 cm, 3-triebig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Soweit erforderlich, ist die Anpflanzung in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Die Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß Maßnahmeblatt 2.21 der Hinweise zur Eingriffsregelung (LM 2018)¹ sind einzuhalten bzw. umzusetzen.
2. Im Plangebiet sind antragsgemäß bis zum 30.11.2021 insgesamt 17 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortheimische Baumarten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm (2x) und 18/20 cm (15x) anzupflanzen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß Maßnahmeblatt 6.22 der Hinweise zur Eingriffsregelung (LM 2018) sind einzuhalten bzw. umzusetzen.
3. Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial verweise ich auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist sicherzustellen, dass in der freien Landschaft ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial und gebietsheimische Saadmischungen verwendet wird. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.
4. Die Fertigstellung der unter 1. und 2. genannten Anpflanzungen ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
5. Aus dem Ökokonto LR0-062 „Ackerumwandlung bei Hinter Bollhagen“ sind 32.789 KfÄ bis zum 30.11.2020 zu erwerben.

¹ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018“.

Die Stadt Klütz hat sich entsprechend überzeugt, dass die Anforderungen erfüllt werden können. Durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Klütz und der LGE M-V GmbH ist die Absicherung der Maßnahmen erfolgt.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 12.08.2020 mitgeteilt, dass das Ökokonto LR0-062 geeignet ist, die mit dem B-Plan Nr. 27 der Stadt Klütz vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Den Verfahrensunterlagen werden die Verträge zur Übernahme der

Kompensationsverpflichtungen aus dem Vorhaben B-Plan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark Wohlenberg zwischen der LGE M-V GmbH und der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH im Gesamtumfang von 131.834 KFÄ (m²) beigelegt. Ebenso wird den Verfahrensunterlagen das Maßnahmeblatt für das Ökokonto beigelegt. Die Maßnahme ist Bestandteil der Ökokontoflächen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Sicherung der erforderlichen Ökopunkte erfolgte über einen städtebaulichen Vertrag zunächst zwischen der LGE M-V GmbH und der Landgesellschaft M-V mbH. Über den städtebaulichen Vertrag der Stadt Klütz mit der LGE M-V GmbH ist abgesichert, dass die Aufwendungen für Ausgleich und Ersatz durch die LGE M-V GmbH zu übernehmen sind. Dieser Vertrag wurde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen und ist den Verfahrensunterlagen beigelegt.

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Das Konzept für den Bebauungsplan ist durch intensive Prüfungen bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen vorgegeben.

Darüber hinaus ist das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes auch aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 15 hinsichtlich der städtebaulichen Ausbildung und der grünordnerischen Leitbilder im Wesentlichen vorgegeben.

Geprüft wurde die Ausbildung einer Umgehungsstraße, die grundsätzlich Ziel der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung ist. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird auf die Ausbildung der Umgehungsstraße verzichtet, um dem Ort auch die Gäste zuzuführen. Die Ausbildung der Umgehungsstraße wurde verworfen. Das Konzept lässt jedoch zukünftig im Bedarfsfall die Herstellung einer Ortsumgehungsstraße zu. Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden für eine Freihaltetrasse offen gehalten.

Innerhalb des Plangebietes selbst bestehen alternative Möglichkeiten für die Ausbildung von Straßennetzen. Das hier gewählte Straßennetz von Durchfahrtsstraßen und Straßen mit Wendeanlagen wird an den B-Plan Nr. 15 angepasst.

Die verkehrliche Anbindung, die für das Baugebiet an die öffentliche Straße gewählt ist, lässt eine ausgewogene Ausbildung (in Bezug auf Größe und Zuschnitt) der Baugebiete zu. Mit dem Konzept der äußeren öffentlichen verkehrlichen Anbindung wird die Möglichkeit der Ortsumgehungsstraße offen gehalten. Diese Möglichkeit soll für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden und realisierbar bleiben.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die Ausgestaltung des Gebietes wurde im Verfahren nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf auf die Festsetzung von Doppelhäusern verzichtet. Einzelhäuser sind zulässig. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, größer oder kleiner 900 m², sind je Einzelhaus eine Wohnung bei Grundstücksgrößen kleiner 900 m² und von zwei Wohnungen bei Grundstücksgrößen größer 900 m² zulässig.

Die so gewählte Variante des Baugebietes lässt die Fortführung der öffentlichen Straße als Umgehungsstraße zu und somit Entwicklungsmöglichkeiten offen. Im inneren des Gebietes wird eine leistungsstarke Erschließungsstruktur, die auch die Anforderung an die Aufenthaltsqualität berücksichtigt, zulässig.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche für die Landwirtschaft im Betrachtungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehen bleiben. In gleichem Zuge würde die aus fremdenverkehrlicher Sicht gewünschte Infrastruktur, bestehend aus Ferienhäusern und touristischer Infrastruktur, in der Ortslage bzw. in Angrenzung an die Ortslage Wohlenberg nicht entstehen. Das gesamtheitliche Konzept lässt sich auf anderen Flächen innerhalb der Ortslage nicht realisieren.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Analyse der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde der aktuelle naturräumliche Bestand sowie der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Quelle: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 10. September 2018) herangezogen.

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

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

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft den Schutz des Grundwassers, und des Oberflächenwassers die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz, die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

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

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen, weshalb für beide Schutzgebiete jeweils eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch das Planungsbüro Mahnel (Stand Oktober 2018) erstellt wurde. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Abwägung sind Aktualisierungen/Präzisierungen der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen im Juli 2020 erfolgt. Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens ist zum Bebauungsplan Nr. 27 eine Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) vorgetragen

worden. Zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) wurden keine weiteren Hinweise unterbreitet. Die Stadt Klütz geht somit insbesondere zu letzterem davon aus, dass die Nachweise zur Verträglichkeit der Vorhaben somit durch die Behörde nachvollzogen wurden. Im Zusammenhang mit der Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) geht die Stadt Klütz davon aus, dass mit den in der Verträglichkeitsprüfung vorgenommenen Ergänzungen die entsprechenden Nachweise zur Verträglichkeit abschließend erbracht wurden und die Maßnahmen und deren Umsetzung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 die Schutz- und Erhaltungsziele beachten.

Die FFH- Verträglichkeitsprüfungen sind wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt. Die Gutachten werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Maßnahmen zur FFH-Verträglichkeit können realisiert und umgesetzt werden; die Kontrolle der Maßnahmen unterliegt einer Überwachung und einem Monitoring. Die Absicherung der finanziellen Aufwendungen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von rund **131.450 m² KfÄ**.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte aus dem Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von zwei Äckern in extensive Mähweiden und Anlage von zwei Feldhecken, einer extensiven Grünlandfläche entlang eines Waldes, eines Feldgehölzes und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

Zur Klarstellung des Hinweises im Text-Teil B erfolgen hier Ergänzungen unter Bezug auf Abstimmungen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg und dem städtebaulichen Vertrag.

Die untere Naturschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, die Landrätin hat mit Schreiben vom 12.08.2020 mitgeteilt, dass das Ökokonto „Umwandlung Acker in extensives Grünland, Neuanlage Feldhecke, Neuanlage eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ (Landkreis Rostock LRO-062) in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ geeignet ist, die mit dem B-Plan Nr. 27 der Stadt Klütz vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die Sicherung der erforderlichen Ökopunkte erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser wurde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen und ist den Verfahrensunterlagen beigelegt.

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

8.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden

BAUER (2018) - Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Grevesmühlen, den 10. September 2018

BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193).

NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 395).

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

Planungsbüro Mahnel (2018) - FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplans der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage, Stand: Oktober 2018, aktualisiert im Juli 2020

Planungsbüro Mahnel (2018) - FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) im Rahmen des Bebauungsplans der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage, Stand: Oktober 2018, aktualisiert im Juli 2020

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 17.08.2020 gebilligt.

Klütz, den

.....
Jürgen Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Klütz durch das:

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