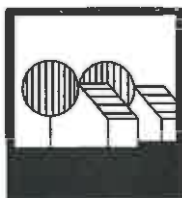
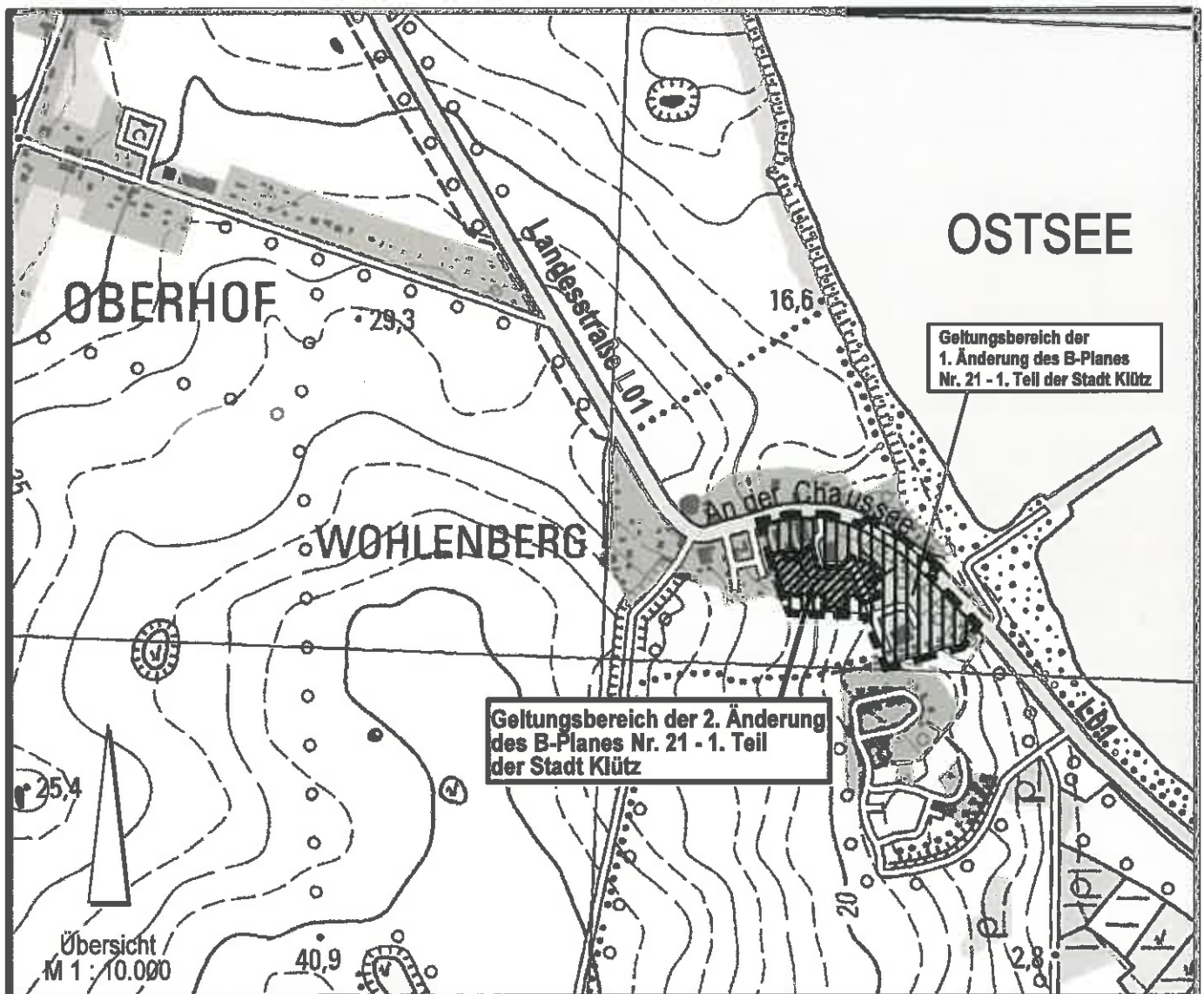


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 - 1. TEIL - DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg - SÜDÖSTLICHER TEIL DER FERIENANLAGE

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03981/7105-0
Fax 03981/7105-50

Planungsstand: 15. September 2014

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

**zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil
- der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg
- südöstlicher Teil der Ferienanlage
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz	3
1.1 Bedeutung der Stadt Klütz	3
1.2 Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz	4
1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB	6
3. Gründe für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
4.5 Flächennutzungsplan	11
4.6 Landschaftsplan	11
4.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	12
6. Planungsziele	12
7. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil	13
8. Klimaschutz	13
9. Flächenbilanz	13
10. Auswirkungen der Planung	14

10.1	Allgemeines	14
10.2	Artenschutzrechtliche Belange	14
11.	Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen	14
11.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	14
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	15
11.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Schädliche Bodenveränderungen	15
11.4	Munitionsfunde	15
11.5	Gewässerschutzstreifen	15
11.6	Niederschlagswasser	16
11.7	Bodenschutz	16
11.8	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	17
12.	Realisierung des Bebauungsplanes	17
TEIL 2 Ausfertigung		18
1.	Beschluss über die Begründung	18
2.	Arbeitsvermerke	18
3.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	18

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz

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 Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostseeküste entfernt. Das Gebiet der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von 44,12 km². Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen.

Das Gemeindegebiet grenzt

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

In der Stadt Klütz leben insgesamt 3.079 Einwohner [Statistisches Amt MV; Stand: 31.12.2011]. Im Bereich des Amtes Klützer Winkel leben derzeit insgesamt rund 10.800 Einwohner. Die Stadt Klütz weist von den amtsangehörigen Gemeinden die stärkste Einwohnerzahl auf.

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

Durch Klütz führt die Landesstraße L 01 Wismar - Klütz - Dassow (Ost - West - Verbindung). Weiterhin führt die L 03 in südliche Richtung nach Grevesmühlen und in nördliche Richtung zum Ostseebad Boltenhagen. Die Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 20 erfolgt südlich von Grevesmühlen bzw. bei Wismar.

Buslinienverkehr gibt es aus Richtung Wismar, Grevesmühlen, Dassow.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Grevesmühlen (Bahnstrecke Bad Kleinen - Lübeck) sowie in Wismar (Schwerin - Bad Kleinen - Wismar bzw. Rostock - Wismar).

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

1.2 Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz

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

Die Stadt Klütz hat den Bebauungsplan Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg / 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage sowie die 1. Änderung aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Vorhaben der touristischen Infrastruktur im Bereich der Ferienanlage an der Wohlenberger Wiek zu schaffen.

Es wurden Möglichkeiten für die Errichtung von Anlagen touristischer Infrastruktur geschaffen; die Grünflächen wurden neu geordnet.

1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

Aufgrund eines konkreten Antrages im Zusammenhang mit der Regelung vorhandener Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz - 1. Teil für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg, südöstlicher Teil Ferienanlage, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 erforderlich. Die Stadt Klütz hat beschlossen dem Antrag nachzukommen und die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 1. Teil vorzunehmen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB, somit im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung auf Grund der Änderung nicht berührt sind.

Innerhalb des Plangebietes besteht das Ziel, die Lage der überbaubaren Fläche in einem Teilbereich geringfügig zu ändern.

Das städtebauliche Konzept verändert sich dadurch nicht.

Auswirkungen auf Ausgleich und Ersatz ergeben sich nicht, da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

Die Stadt Klütz geht nach derzeitigem Stand der Abstimmungen davon aus, dass die Belange der Ver- und Entsorgung geregelt und gesichert sind.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Wohlenberg und umfasst Flächen des sonstigen Sondergebietes Fremdenverkehr SO-Fr 2. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das sonstige Sondergebiet SO-Fr 1,
- im Osten und im Süden durch festgesetzte Grünflächen des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil - der Stadt Klütz,
- im Westen durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 - 3. Teil der Stadt Klütz.

Die Geltungsbereichsgrenzen des Plangebietes sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

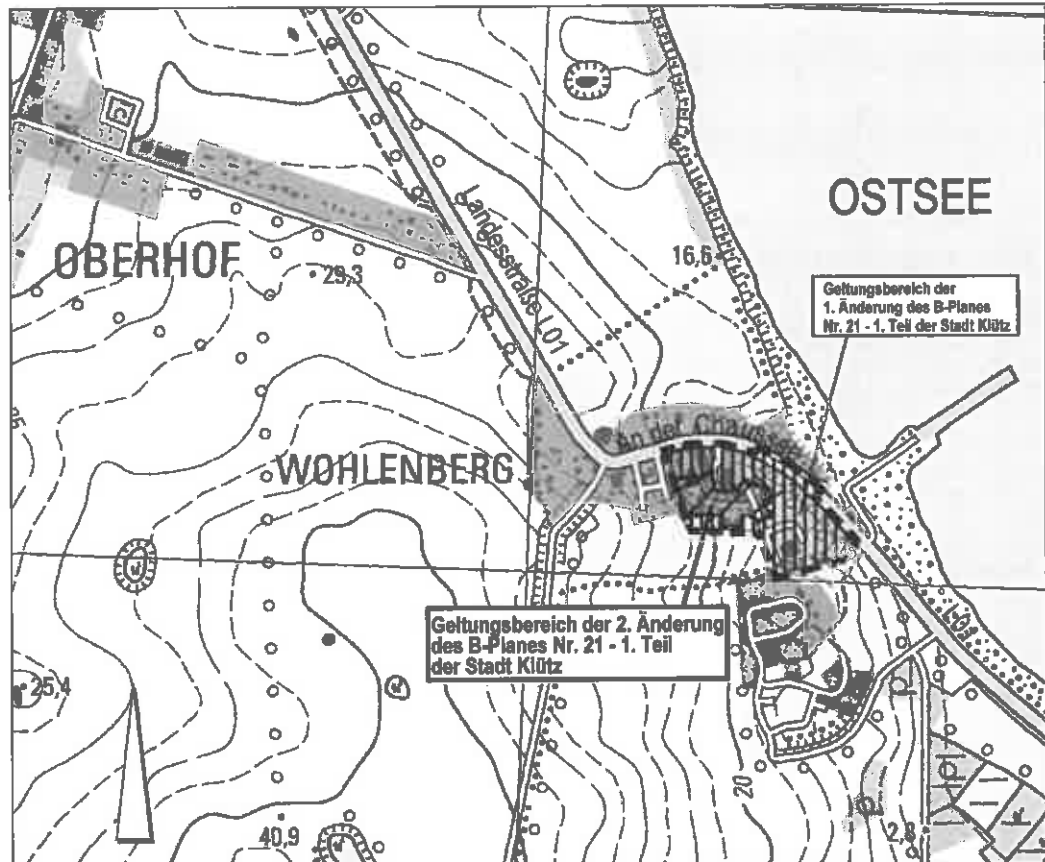


Abb. 1: topografische Karte mit Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil umfasst nur einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 21, 1. Teil, inklusive der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil der Stadt Klütz).

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil dient eine Vermessungsunterlage im Maßstab M 1 : 500, erstellt durch den Öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert mit der Bezugshöhe HN. Weiterhin eine ALK mit Stand vom Juli 2014, herausgegeben vom Zweckverband Grevesmühlen.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- sowie der Verfahrensübersicht.

Der Teil B - Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gelten unverändert weiter gemäß Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 21, 1. Teil, inklusive der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil).

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches gemäß § 13 durch.

Gemäß §13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil der Gemeinde Klütz liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 (GVBl. M-V. S. 777).

2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch.

Das dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept bleibt bestehen.

Die Grundzüge der Planung sind nach Ansicht der Stadt Klütz durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil nicht berührt.

Die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 21, 1. Teil, inklusive der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil) nicht geändert.

Somit ergeben sich durch die vorliegende 2. Änderung keine Anforderungen, die sich im Vergleich zur bisherigen Rechtssituation auf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, auswirken.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete vor (Natura-2000-Gebiete) vor.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Stadt Klütz führt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch, um somit allen Betroffenen die Möglichkeit zur Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil, zu geben.

Die Stadt Klütz führt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung durch und gibt den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet werden.

Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde als entbehrlich angesehen.

3. Gründe für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich überplant.

Aufgrund eines konkreten Antrages im Zusammenhang mit der Regelung vorhandener Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz - 1. Teil für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg, südöstlicher Teil Ferienanlage, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 erforderlich. Die Stadt Klütz hat beschlossen dem Antrag nachzukommen und die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil vorzunehmen.

In der Ortslage Wohlenberg ist die Ferienanlage bereits vorhanden.

Die überbaubare Fläche soll geringfügig verändert werden. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen der bislang rechtskräftigen Bauleitplanung auch weiterhin Gültigkeit besitzen.

Somit ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Diese Änderung der Planungsziele für einen Teilbereich der Ferienanlage berühren aus Sicht der Stadt Klütz nicht die Grundzüge der Planung.

Somit wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

- Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz
 - in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
 - in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
 - in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Die an die Stadtgemeinde angrenzende Wohlenberger Wiek liegt im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet.
- Darüber hinaus ist der westliche stadtnahe Bereich als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen.
- Entsprechend der Kriterien zur Einstufung Zentraler Orte (vgl. S. 28, Abb. 8 LEP) kann die Stadt Klütz als Grundzentrum eingestuft werden. Dies wurde durch den Regionalen Planungsverband bereits durch Beschluss vom 22.06.2005 bestätigt. Aufgrund dessen ist es der Stadt Klütz möglich, über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen (vgl. 5.1.1 (3) RROP und 4.1 (6) LEP).
- Die Landesstraße L 03 von Grevesmühlen nach Klütz, die sämtliche Orte auf der Linie Boltenhagen – Schwerin miteinander verbindet, ist als überregionales Straßennetz dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

2004 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen und im Gesetzes- und Verordnungsblatt für MV 2011, Nr. 17, bekannt gegeben.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung zu entnehmen:

- Das Gebiet der Stadt Klütz liegt:
 - innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus als Tourismusschwerpunktraum,
 - innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft,
 - mit Flächen entlang der Wohlenberger Wiek innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege,

- mit südwestlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung,
- mit südwestlichen Teilen der Stadt Klütz im Vorranggebiet Trinkwassersicherung,
- mit Flächen im Westen des Gebietes der Stadtgemeinde im Vorbehaltsgebiet Waldmehrung.
- Die Stadt Klütz ist als Grundzentrum dargestellt.
- Die Stadt Klütz sieht in der Ansiedlung von Wohnen die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes innerhalb des Stadtgebietes. Die Gemeinde sieht hiermit eine Stärkung ihrer Funktion als Grundzentrum.

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

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

- Klütz liegt in der Großlandschaft/ Landschaftseinheit: Klützer Winkel und in der Landschaftszone: Ostseeküstenland.
- Der Klützer Bach ist einer der wichtigen Zuflüsse in die Ostsee in der Region.
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation wird in Klütz und der näheren Umgebung angegeben mit: Typischer Waldgersten-Buchenwald und Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald.
- Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume: Teilflächen sind als Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit gekennzeichnet.
- Schutzwürdigkeit des Bodens: vorrangig sind Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und zwei Teilbereiche sind als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Gewässergüte, Strukturgüte: Fließgewässerstrukturgüte wird hier als deutlich bis merklich geschädigt und in der Ortslage Klütz punktuell als stark geschädigt dargestellt.
- Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers: größtenteils als Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und ein kleiner Teil als geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Klimaverhältnisse: liegt in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird.
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds: überwiegend Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt, kleiner Teilbereich in Richtung

- Boltenhagen wird als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionenbewertung): Darstellung als geringe Schutzwürdigkeit (Ortslage) und mittlere (südlich und nördlich) bis hohe (östlich und westlich) Schutzwürdigkeit (Umgebung).
 - Kohärentes europäisches ökologisches Netz "Natura 2000": in Entfernung an der Ostseeküste (FFH, SPA) und südöstlich von Klütz (FFH); Klütz und die nähere Umgebung liegen außerhalb von Natura-2000-Gebieten.
 - Nationale Schutzgebiete: für die Ortslage Klütz und ihre nähere Umgebung sind keine nationalen Schutzgebiete dargestellt.
 - Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Der Bereich nördlich der Achse der Landesstraße (Ost-West-Richtung Wismar – Klütz – Dassow) ist als Bereich mit herausragender Bedeutung dargestellt. Südlich dieser Achse ist der Bereich als Bereich mit besonderer Bedeutung dargestellt.
 - Anforderungen an die Wasserwirtschaft: der Klützer Bach mit dem nördlichen Teil ab Klütz mit "wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015" bewertet; der Teil bis dahin wird mit "wahrscheinlich guter Zustand bis 2015" bewertet.
 - Anforderungen an den Verkehr - Fischotterdurchgängigkeit: in Klütz kreuzen sich Landesstraßen (Ost-West und Nord-Süd). Ein Handlungsbedarf ist nicht aufgeführt.
 - Alleenentwicklungsprogramm: Der Bereich der Landesstraße von Grevesmühlen nach Klütz ist als sehenswerte Allee im Alleenentwicklungsprogramm M-V dargestellt.
 - Zuordnung der Gemeinde zu Landschaftseinheiten: Die Stadt Klütz wird dem "Wismarer Land und der Insel Poel" zugeordnet.
 - Analyse der Arten und Lebensräume: Bedeutendes Fließgewässer (Klützer Bach) ist hier mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig und teilw. stark abweichenden Strukturgüte gekennzeichnet. Südlich von der Ortslage Klütz ist ein stark entwässertes, degradiertes Moor dargestellt. Hier ist punktuell ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen dargestellt. Am Klützer Bachlauf ist nördlich der Ortslage Klütz ein naturnaher Wald dargestellt.
 - Biotopverbundplanung: Der nördlich der Ortslage Klütz befindliche Teil des Klützer Baches ist als Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt (Nr. 10); südlich wird der Bachlauf als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt.
 - Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: für den Klützer Bach nördlich der Ortslage Klütz – gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten bzw. Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte; südlich ebenso. Für einen Bereich nördlich am Klützer Bach wird die pflegende Nutzung stark wasserbeeinflusster Grünlandflächen mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands benannt. Für einen kleinen Bereich südlich der Ortslage wird eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore angegeben; weiterhin Regeneration entwässerter Moore.
 - Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung: sind für den Klützer Bachlauf aufgeführt: nördlich der Ortslage Klütz als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und südlich der Ortslage Klütz Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung

rung ökologischer Funktionen. Beide Bereiche sind als Biotopverbundsystem gekennzeichnet.

- Anforderungen an die Landwirtschaft: Der Klützer Bach ist vor stofflichen Belastungen zu schützen. Standorte mit spezifischen fachlichen Anforderungen der Guten fachlichen Praxis sind südlich als Moorstandort und nördlich als bedeutsames Biotop des Offenlands benannt. Südöstlich der Ortslage Klütz sind Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktionen (Offenlandbereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten) aufgeführt.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz hat Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Stadt Klütz verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Für den Bereich des Plangebietes ist die "2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz für Flächen in der Ortslage Wohlenberg" maßgeblich.

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (2006) dargestellt als

- Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO.

Die Gemeinde ändert die Art der baulichen Nutzung, welche mit dem Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 21, 1. Teil, inklusive der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil) festgesetzt ist, nicht mit der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Entwicklung des Plangebiets aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit nach wie vor gegeben.

4.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Klütz liegt nicht in einer endgültigen Fassung vor.

4.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura-2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave": nördlich an der Ostseeküste
- FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht": an der Ostseeküste
- FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald": mehr als 4 km westlich von Klütz,
- EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff": an der Ostseeküste.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil, liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Küstenschutzgebieten.

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vom Vorhaben berührt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Ferienanlage in der Ortslage Wohlenberg wurde auf der Basis der rechtskräftigen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 21, 1. Teil und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil der Stadt Klütz) bereits realisiert.



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

6. Planungsziele

Die Planungsziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil bestehen in Folgendem:

- Regelung der Erweiterung der überbaubaren Flächen durch Veränderung der Baugrenze.

Darüber hinaus sollen keine weiteren Änderungen vorgenommen werden.

Verkehrliche Belange sind durch die Planänderung nicht berührt, ebenso ist die Ver- und Entsorgung nicht von der vorliegenden Planänderung berührt.

Die Belange des Brandschutzes/ der Löschwasserbereitstellung sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

7. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil

Die überbaubare Fläche wurde dahingehend geändert, dass in einem Teil bislang getrennte Baugrenzen zusammengefasst werden.

Die Art der baulichen Nutzung ist als sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden.

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung sind unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

Die Flächen für die Stellplätze wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen wurde unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Das Erhaltungsgebot für Bäume wurde unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 21, 1. Teil, inklusive der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil der Stadt Klütz) gelten weiterhin fort.

Dies umfasst auch die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

8. Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches (BauGB, 2011) hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc..

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

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil, beträgt etwa 0,8 ha.

Es ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsfläche SO Fr 2 (davon innerhalb der Baugrenzen)	7.898,7 (2.518,2*)	7.898,7
Stellplätze Stellplätze	385,5*	385,5*
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	250,0*	250,0*
Gesamtfläche des Plangebietes		7.898,7

* keine Anrechnung auf Gesamtfläche, da bereits enthalten

Unter Beachtung der maximal zulässigen GRZ von 0,3 ist eine maximal zulässige Grundfläche von 2.369 m² möglich, inklusive 50 %ige Überschreitung, insgesamt 3.554 m². Hiernach ist erkennbar, dass die festgesetzte GRZ 0,3 innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann (ohne Überschreitung).

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Allgemeines

Auf Grund der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil, sind keine anderen Auswirkungen als von der bislang rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil zu erwarten. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient lediglich der geringfügigen Änderung der überbaubaren Fläche innerhalb des Sondergebiets.

10.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des Artenschutzes sind durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil, nicht berührt. Die Planung ist bereits auf Basis des bestehenden Planungsrechts im Wesentlichen realisiert. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient lediglich der geringfügigen Änderung der überbaubaren Fläche innerhalb des Sondergebietes. Zusätzliche Anforderungen an die Einhaltung von Belangen des Artenschutzes ergeben sich hiermit nicht.

11. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Lande-

samtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

11.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen

11.4 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht generell auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

11.5 Gewässerschutzstreifen

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb
- des Abstandes von 200m zu Küstengewässern gemäß § 89 LWaG M-V.
Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Abstandes von 150 m zu Küstengewässern gemäß § 29 NatSchAG M-V und § 61 BNatSchG.

Die Belange der Schutzstreifen zum Küstengewässer wurden im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes hinreichend betrachtet. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil, heißt es:

"Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 200 m von den Küstenlinien gelegene Bereiche befinden sich innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Mit der Begründung der Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung und der Schaffung von Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für die touristische Infrastruktur begründete die Stadt Klütz die Vorbereitung der Bebauung innerhalb von Flächen des Gewässerschutzstreifens und erhielt eine Ausnahmegenehmigung für den Bebauungsplan Nr. 21 – 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage."

11.6 Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über Versickerungskörper zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungskörper ist von einer Bemessungswassermenge von 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche auszugehen.

11.7 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

11.8 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

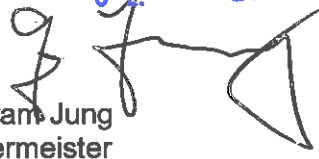
Die Realisierung der Ferienanlage wurde bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Bauleitplanung weitestgehend vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Teil als Basis für eine weitere Umsetzung zeitnah dienen wird.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Teil - der Stadt Klütz wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 15. September 2014 gebilligt.

Klütz, den 02. FEB. 2015


Guntram Jung
Bürgermeister



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Klütz
durch das:

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

3. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Somit wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

