

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/119

öffentlich

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 Hier Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 12.12.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	15.01.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	27.01.2025	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	10.02.2025	Ö

Sachverhalt:

Ergänzung vom 29.01.2025:

Planungsunterlagen (Plan-Teil A und Begründung) wurden entsprechend der Vorgaben des Bauausschusses der Stadt Klütz vom 15.01.2025 abgeändert.

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz beabsichtigt die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am nordöstlichen Ortseingang von Klütz an der Boltenhagener Straße. Planungsziel ist die Verbesserung der Versorgung zur Berücksichtigung der grundzentralen Aufgaben der Stadt Klütz. Planungsziel ist die

- Neuansiedlung eines Edeka-Marktes (ca. 1.800 m² Vfl.) und eines Drogeriemarktes (ca. 700 m² Vfl.)
- Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes (von ca. 800 m² auf 1.000 m² Vfl.)
- Nachnutzung des bestehenden Penny-Standortes durch eine geeignete Nutzung
- die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung
- Neubau einer Sparkassenfiliale
- Erweiterung des ansässigen Kaufhauses Stolz (von 775 m² auf ca. 1.250 m² Vfl.) auf der gegenüberliegenden Seite.

Grundlage für die Bearbeitungen ist die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens, dass die Auswirkungen auf die Stadt Klütz und die Bedeutung für das Grundzentrum darstellt.

- In der Stadt Klütz sind derzeit lediglich zwei Discounter vorhanden, die die

Versorgungsfunktion übernehmen sollen. Insbesondere mit Blick auf das Fremdenverkehrsaufkommen in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass der bestehende Bedarf durch das Grundzentrum Klütz derzeit nicht gedeckt werden kann. Diese Versorgungslücke wurde bisher durch den Nahbereich geschlossen.

- Um seiner Funktion als Grundzentrum nachzukommen und die Nahversorgungssituation zu verbessern, wird nun die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Form von Edeka angestrebt.
- Weder Klütz noch die Gemeinden im Nahbereich können derzeit den Bedarf an Drogerieartikeln decken. Das nächstgelegene Angebot in diesem Segment befindet sich derzeit in der Stadt Grevesmühlen. Diese Versorgungslücke soll nun mit der Ansiedlung eines Rossmann geschlossen werden.
- Kaufhaus Stolz hat sich am Standort etabliert und bildet einen wichtigen Anlaufpunkt in der Stadt Klütz, sowohl bei Einheimischen als auch bei Touristen und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen. Nach Aussage von Herrn Buchwald handelt es sich um einen wirtschaftskräftigen Standort, dessen Potenziale noch nicht vollständig ausgeschöpft sind.
- Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Fläche ist bereits durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geprägt. Der im Bestand vorhandene Lidl-Markt soll entsprechend den vorliegenden Unterlagen in seinem jetzigen Umfang erhalten bleiben. Erweiterungsabsichten bestehen demnach derzeit nicht.
- Mit der vorgesehenen Entwicklung soll eine Verfestigung und Erweiterung des Standortes entlang der Umgehungsstraße erfolgen. Innerhalb des Stadtgebietes stehen keine anderen Flächen für die geplante Ansiedlung zur Verfügung.
- Die Flächen befinden sich innerhalb des B-Plans Nr. 19. Die derzeitigen Festlegungen entsprechen nicht den Entwicklungszielen der Stadt. Die Stadt Klütz stellt somit die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für 2 Teilbereiche für den B-Plan Nr. 37 und den B-Plan Nr. 46 auf.

Aus raumordnerischer Sicht wird das Vorhaben der Stadt Klütz grundsätzlich positiv bewertet. Mit der Planung erfolgt eine Stärkung der Stadt Klütz verbunden mit der Verbesserung der Versorgung des Nahbereichs entsprechend der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Das geplante Vorhaben ist als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Konkret handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration, da die Einzelhandelsbetriebe von potenziellen Kunden als eine Einheit als Einkaufsgelegenheit wahrgenommen werden. Für die Stadt Klütz bestehen keine Standortalternativen.

Bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens werden die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entsprechend beachtet.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 46 betrachteten Flächen sind als Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zu betrachten. Die Flächen sind überwiegend als Bauflächen dargestellt. Anteilig sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 handelt es sich um Flächen, die derzeit überwiegend bereits bebaut sind, die ergänzt werden und die im Flächennutzungsplan ohne bauliche Nutzung dargestellt sind.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, dass der Flächennutzungsplan entsprechend dem Plankonzept der Stadt Klütz geändert wird. Es werden zwei Teilbereiche im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz betrachtet.

Der Teilbereich 1 (Voraussetzung für den B-Plan Nr. 46) wird begrenzt:

- im Norden: durch den Kreislauf zwischen der L 03 und der Boltenhagener Straße,

- im Osten: durch die Ortsumgehung,
- im Süden: durch Siedlungsflächen der Stadt Klütz und ein Gebiet mit Wald,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße.

Der Teilbereich 2 (für den B-Plan Nr. 37) wird begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Die Teilbereiche sind in der beigefügten Skizze dargestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für Flächen zur Aufstellung des B-Planes Nr. 37 und des B-Planes Nr. 46 der Stadt Klütz.
4. Mit den Vorentwürfen ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu befragen.
7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

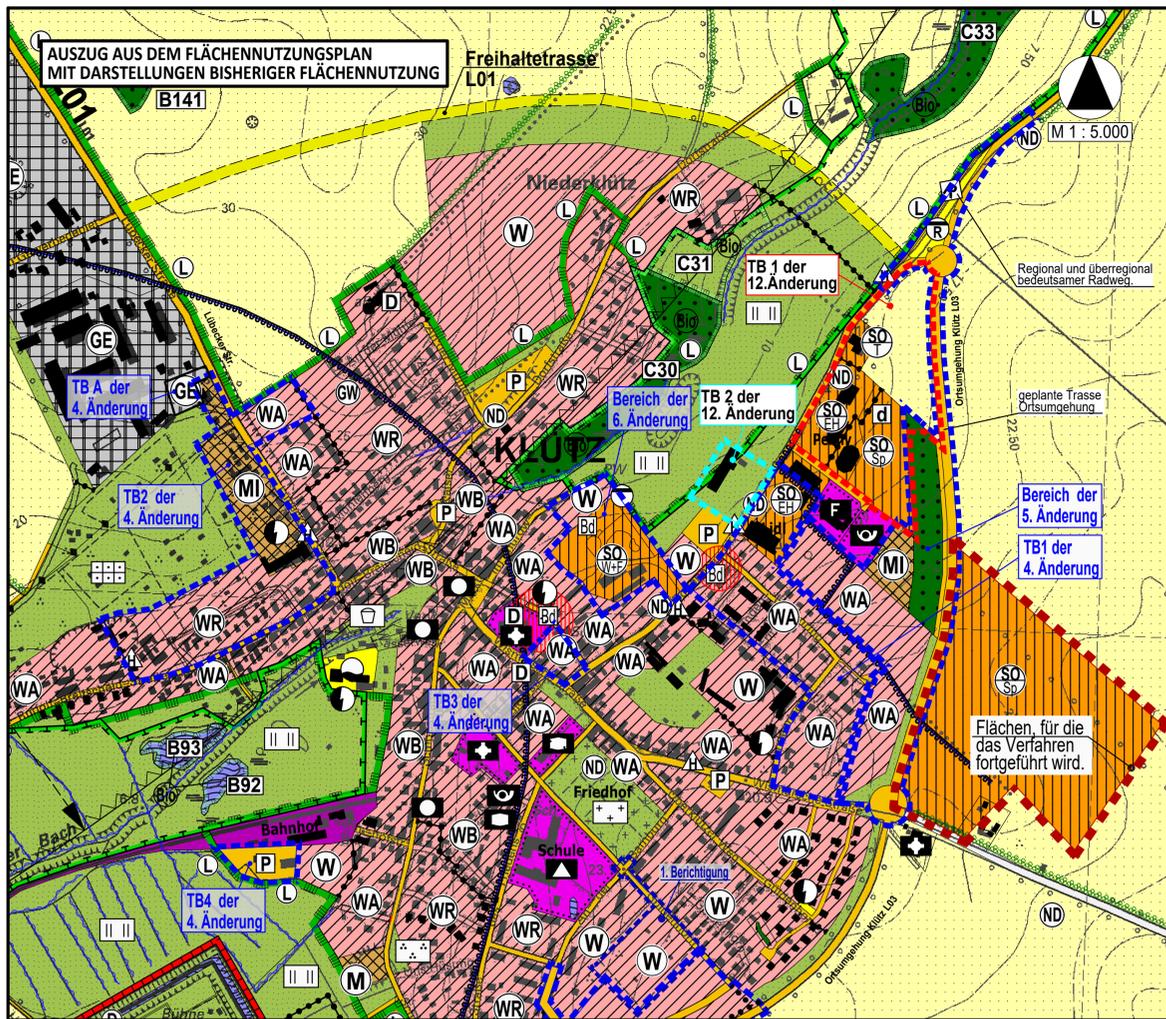
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	d2025-01-29_FNP_Klütz_12.Ä_Vorentwurf_Plan Groß-NEU- öffentlich
---	---

2	d2024-12-09_Kluetz_12AeFNP_B37_B46_BV_BG_Vorentwurf_6_ErgänzBA-NEU- öffentlich
3	Anlage0_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_Übersicht öffentlich
4	d2024-12-16_FNP_Klütz_12.Ä_Vorentwurf_Plan_groß-1_red öffentlich
5	d2024-12-09_Kluetz_12AeFNP_B37_B46_BV_BG_Vorentwurf_6_red öffentlich
6	Anlage1_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_ALK-Konzeptfläche öffentlich
7	Anlage2_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_ALK öffentlich
8	Anlage3_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_auf_B19-Konzeptfläche öffentlich
9	Anlage4_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_auf_B19 öffentlich
10	Anlage5_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_FNP-Konzeptfläche öffentlich
11	Anlage6_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_FNP öffentlich
12	Anlage7_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_Luftbild-Konzeptfläche öffentlich
13	Anlage8_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_Luftbild öffentlich

STADT KLÜTZ FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 12. ÄNDERUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 UND DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46

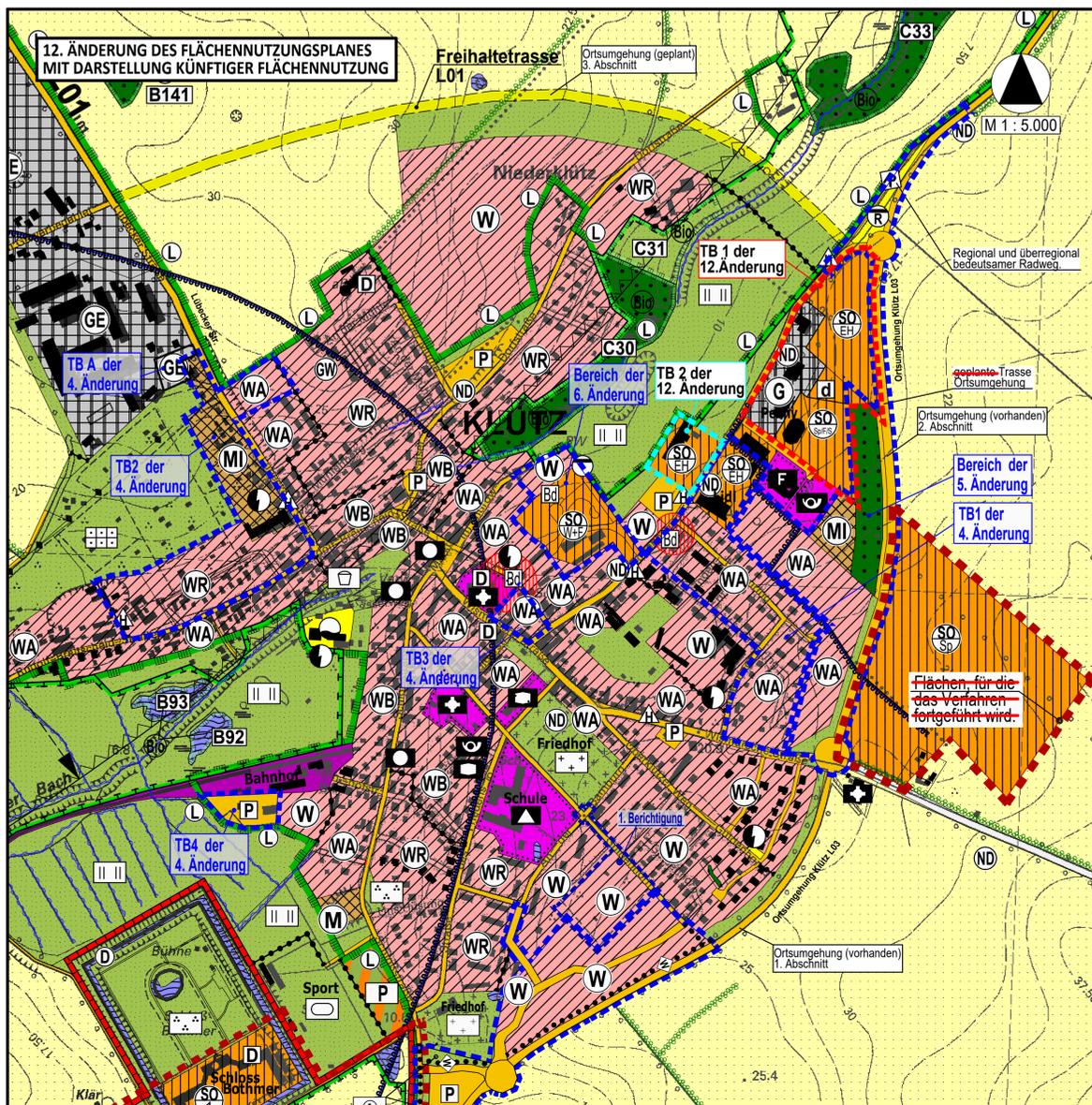


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)		
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Einzelhandel	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Sport	§ 11 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Tankstelle	§ 11 BauNVO
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Wiese, Viehweide	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
	Flächen für Wald	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT		
	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B. Ausgleichsflächen der B-Pläne	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, L = Landschaftsschutzgebiet / LR = Landschaftsschutzgebiet, im Rechtssetzungsverfahren	§ 5 Abs. 4 BauGB
	Naturdenkmal	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEM DENKMALSCHUTZ		
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; Beseitigung oder Veränderung nur mit Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Teilbereich 1 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz	
	Teilbereich 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz	
	bestehende Gebäude	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am erfolgt.
 - Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum mit dem Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 durch öffentliche Auslegung in der Stadt Klütz, Bauamt, Markt 1, 19306 Klütz durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Ostseezeitung am ortsüblich erfolgt. Die auszulegenden Unterlagen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden ergänzend unter www.kluetz-wiki.de/bekanntmachungen/index.php in das Internet eingestellt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom zur Ausfertigung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Ausfertigung bestimmt.
 - Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom im Internet unter www.kluetz-wiki.de/bekanntmachungen/index.php gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Amt Klütz, Bauamt, Schloßstraße 1, 19306 Klütz nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich dienstags bis freitags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift), dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 nicht von Bedeutung ist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.kluetz-wiki.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch per E-Mail vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Klütz beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur 12. Änderung der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beiratsbeschluss der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom bestätigt.
- Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 wird hiermit ausgeteilt.
- Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46 ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.
- Klütz, den (Siegel) Bürgermeister

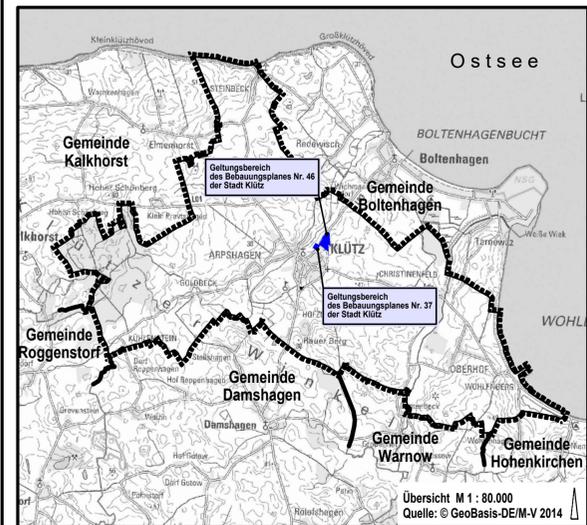


PLANZEICHENERKLÄRUNG

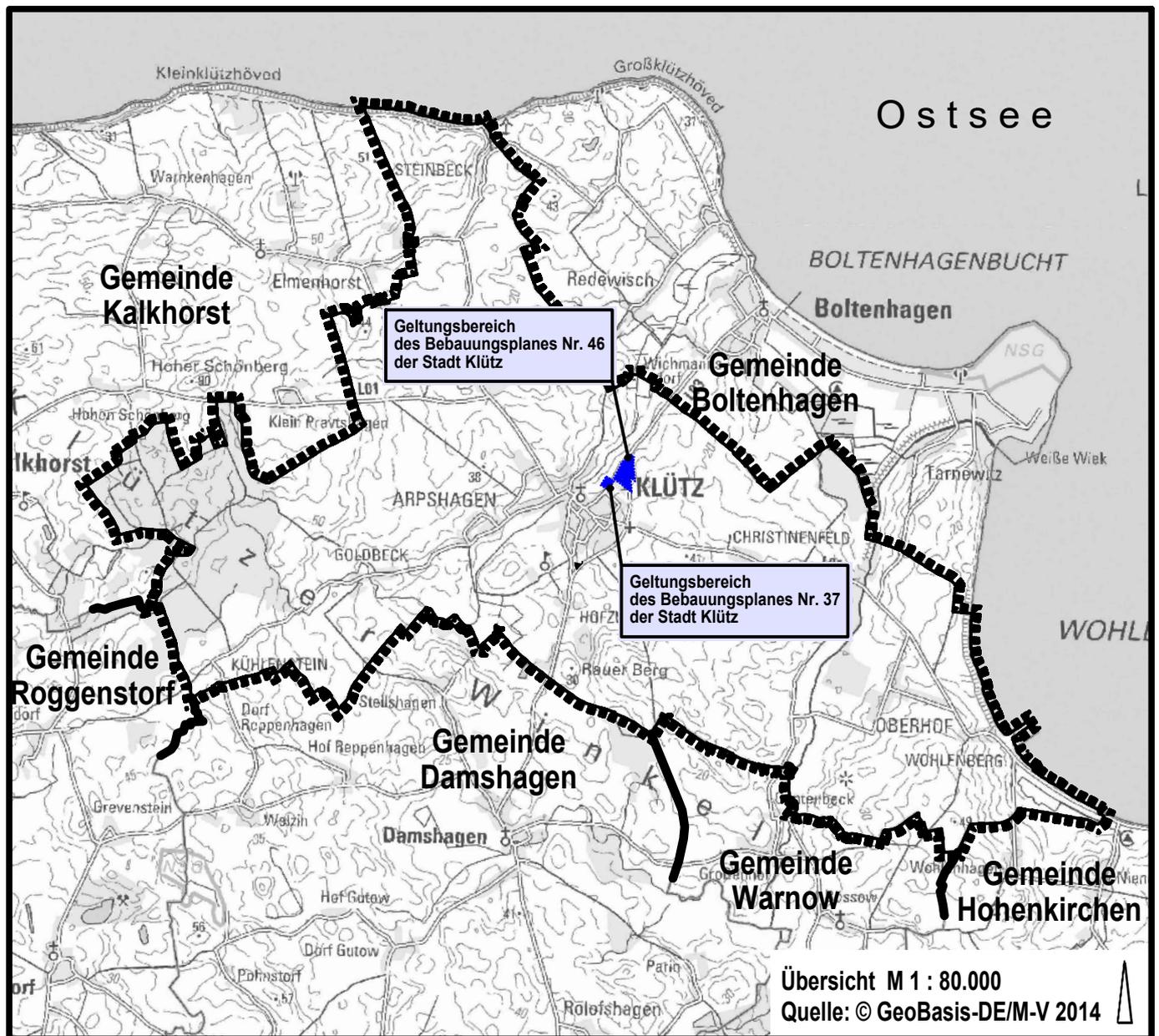
Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Einzelhandel	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Sport, Freizeit, Soziales	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Gewerbliche Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		
	Flächen für Wald	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT		
	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B. Ausgleichsflächen der B-Pläne	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB § 5 Abs. 4 BauGB
	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, L = Landschaftsschutzgebiet / LR = Landschaftsschutzgebiet, im Rechtssetzungsverfahren	§ 5 Abs. 4 BauGB
	Naturdenkmal	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEM DENKMALSCHUTZ		
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; Beseitigung oder Veränderung nur mit Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Teilbereich 1 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz	
	Teilbereich 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz	
	bestehende Gebäude	

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVBl. M-V 2024, S. 351).

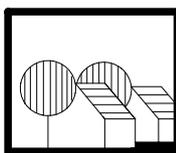


12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 37 UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 46 DER STADT KLÜTZ



BEGRÜNDUNG

ZUR 12. ÄNDERUNG
 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
 IM ZUSAMMENHANG MIT
 DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 37 UND
 DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 46
 DER STADT KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Dezember 2024

VORENTWURF
 Ergänzung Bauausschuss 15.01.2025

B E G R Ü N D U N G

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 37 und dem Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung der Stadt Klütz	3
2. Planungsgegenstand	3
2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2.2 Erforderlichkeit	4
2.3 Standortalternativen	4
3. Allgemeines	4
3.1 Lage und Abgrenzung der Bereiche der Änderung	4
3.2 Plangrundlage	6
3.3 Bestandteile der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
3.4 Rechtsgrundlagen	6
3.5 Wahl des Planverfahrens	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
4.3 Raumordnerische Einschätzung	8
4.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
4.6 Flächennutzungsplan	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	12
5.3 Verkehr und Erschließung	14
5.4 Naturräumlicher Bestand	14
6. Planungsziele	14
7. Verkehr und Ver- und Entsorgung	15
8. Immissions- und Umweltschutz	15
9. Flächenbilanz	15

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	18
1.	Anlass und Aufgabenstellung	18
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	21
3.	Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	22
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
6.	Zusätzliche Angaben	31
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	31
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
6.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	31
TEIL 3	Ausfertigung	33
1.	Billigung der Begründung	33
2.	Arbeitsvermerke	33
3.	Schlussbemerkung	33

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung der Stadt Klütz

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Stadt 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. Zum 30.06.2022 wurden 3.176 Einwohner in der Stadt Klütz aufgeführt (Quelle: Statistisches Landesamt, Gemeinde Grundinformation; 25.06.2024 – Amtliche Einwohnerzahlen in Fortschreibung des Zensus 2011).

Die Stadt Klütz ist ein Grundzentrum. 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. Klütz gehört zum Tourismusschwerpunktraum.

2. Planungsgegenstand

2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

An die Stadt Klütz sind Interessenten zur Entwicklung des Einzelhandels herangetreten. Die Stadt Klütz hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt und einen Grundsatzbeschluss zur Veränderung der Einzelhandelssituation in der Stadt Klütz gefasst.

Geplant ist die Neuansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes, sowie die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Discounters. Zudem sind Neubauten für die Sparkassenfiliale in Klütz und für eine Tagespflegeeinrichtung vorgesehen. Eine Nachnutzung der Räumlichkeiten des zu verlagernden Discounters wird angestrebt. Es wird eine Verkaufsfläche von 1.800 m² für den Lebensmittelvollsortimenter, 700 m² für den Drogeriemarkt und 1.000 m² für den Discounter angestrebt.

Das Plangebiet ist bereits durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geprägt. Mit der Ansiedelung soll eine Verfestigung und Erweiterung des Standortes entlang der Umgehungsstraße erfolgen.

In Klütz hat sich am Ortsausgang westlich der Boltenhagener Straße das Kaufhaus Stolz in den vergangenen Jahren sehr gut etabliert. Die Erweiterung des Kaufhauses Stolz am vorhandenen Standort ist vorgesehen. Die Verkaufsfläche des ansässigen Kaufhauses soll von 775 m² auf 1.250 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.

2.2 Erforderlichkeit

In der Stadt Klütz sind derzeit zwei Discounter vorhanden, die die Versorgungsfunktion derzeit übernehmen. Insbesondere mit Blick auf das Fremdenverkehrsaufkommen in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass der bestehende Bedarf durch das Grundzentrum Klütz derzeit nicht gedeckt werden kann. Deshalb sind Erweiterungen des Angebots zur Nahversorgung und zur touristischen Versorgung dringend erforderlich. Mit der Ansiedlung des neuen Einzelhandels kann eine Vergrößerung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche vorbereitet werden, die innerhalb des Stadtgebietes so nicht möglich wäre.

Um die Funktion als Grundzentrum nachzukommen und die Nahversorgungssituation zu verbessern, wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Plangebiet vorgesehen. Da weder Klütz noch die Gemeinden im Nahbereich derzeit den Bedarf an Drogerieartikeln decken können, das nächstgelegene Angebot in diesem Segment befindet sich derzeit in der Stadt Grevesmühlen, wird mit der geplanten Ansiedlung einer Drogerie im Plangebiet gezielt diese Versorgungslücke geschlossen. Der geplante Neubau für die Sparkassenfiliale dient dem langfristigen Erhalt der Filiale als wichtiger Bestandteil der Grundversorgung in Klütz.

Es kann hier dargestellt werden, dass die Zielsetzungen der Festigung des Grundzentrums der Stadt Klütz dienen.

Die Planungsabsicht der Stadt Klütz kann derzeit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.3 Standortalternativen

Standortalternativen bestehen in der Stadt Klütz nicht. Im Stadtzentrum bestehen keinen Möglichkeiten für die Erweiterung des Einzelhandels. Der Bereich an der Boltenhagener Straße hat sich in der Vergangenheit als Einzelhandelsstandort etabliert. Alternativen im östlichen, südlichen und westlichen Stadtbereich stehen aus städtebaulicher Sicht nicht zur Verfügung.

3. Allgemeines

3.1 Lage und Abgrenzung der Bereiche der Änderung

Die Stadt Klütz stellt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel auf, die Zielsetzungen der Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vorzubereiten. Dafür werden 2 Teilbereiche betrachtet.

Der Teilbereich 1, der im Grunde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 nach sich zieht, befindet sich östlich der Boltenhagener Straße.

Der Teilbereich 2, der die Ergänzung des Kaufhauses Stolz vorbereitet und den Bebauungsplan Nr. 37 nach sich zieht, befindet sich westlich der Boltenhagener Straße.

Die Teilbereiche werden wie folgt begrenzt:

Der Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisel zwischen der L 03 und der Boltenhagener Straße,
- im Osten: durch die Ortsumgehung,
- im Süden: durch Siedlungsflächen der Stadt Klütz und ein Gebiet mit Wald,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße.

Der Teilbereich 2 wird begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der Teilbereich TB 1 umfasst eine Fläche von insgesamt rund 5,1 ha.
Die Gesamtfläche des Teilbereiches TB 2 umfasst rund 0,79 ha.

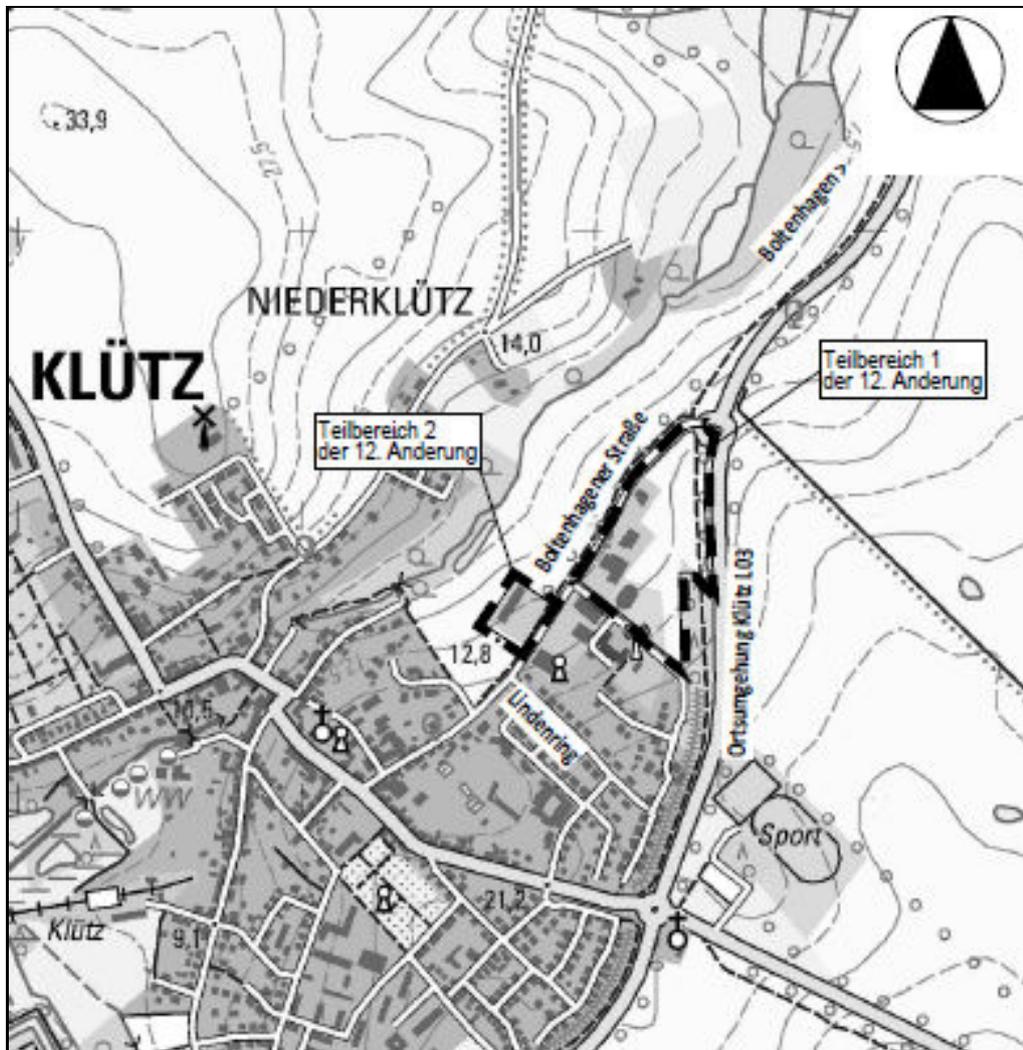


Abb. 1: Lage der Teilbereiche TB 1 und TB 2 auf Topographischer Karte
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

3.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz unter Berücksichtigung der bereits geänderten Teilbereiche.

Die wirksamen Ziele des Flächennutzungsplanes und dessen wirksame Änderungen sind die Bearbeitungsgrundlage.

3.3 Bestandteile der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:5000 mit der Planzeichenerklärung,
- Verfahrensübersicht.

Der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigelegt.

3.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- LBauO M-V - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. MV 2015, S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung in 2024 (GVOBl. MV S. 351).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes, in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184),
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),

- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

3.5 Wahl des Planverfahrens

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Die Stadt Klütz befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen. Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Im Nahbereich ist dem zentralen Ort Klütz die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugeordnet. Durch die Stadt Klütz führt die überregionale Straßenverbindung von Schwerin über Grevesmühlen, Klütz bis Boltenhagen. Die Stadt Klütz liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Die für die Planungsabsicht in Anspruch genommenen Flächen befinden sich im Siedlungskörper der Stadt Klütz, so dass von einer Vereinbarkeit der Entwicklung und Inanspruchnahme von Flächen mit den Zielen der Landesplanung ausgegangen wird.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg werden folgende Darstellungen für die Stadt Klütz getroffen:

- Die Stadt Klütz gehört zum Mittelbereich Grevesmühlen. Zum Nahbereich Klütz gehören die Stadt Klütz sowie die Gemeinden Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst.
- Der Stadt Klütz wurde die Funktion eines Grundzentrums. 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.
- Unter Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtung soll die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden.
 - Die Stadt Klütz liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes, eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
 - Die Stadt Klütz liegt an der überregionalen Straßenverbindung L03 zwischen Grevesmühlen und Ostseebad Boltenhagen sowie an dem regionalen Straßennetz der L03 zwischen Wismar und Dassow.
 - Die Landesstraße L01 Wismar-Klütz-Dassow gehört dem regionalen Straßennetz an.

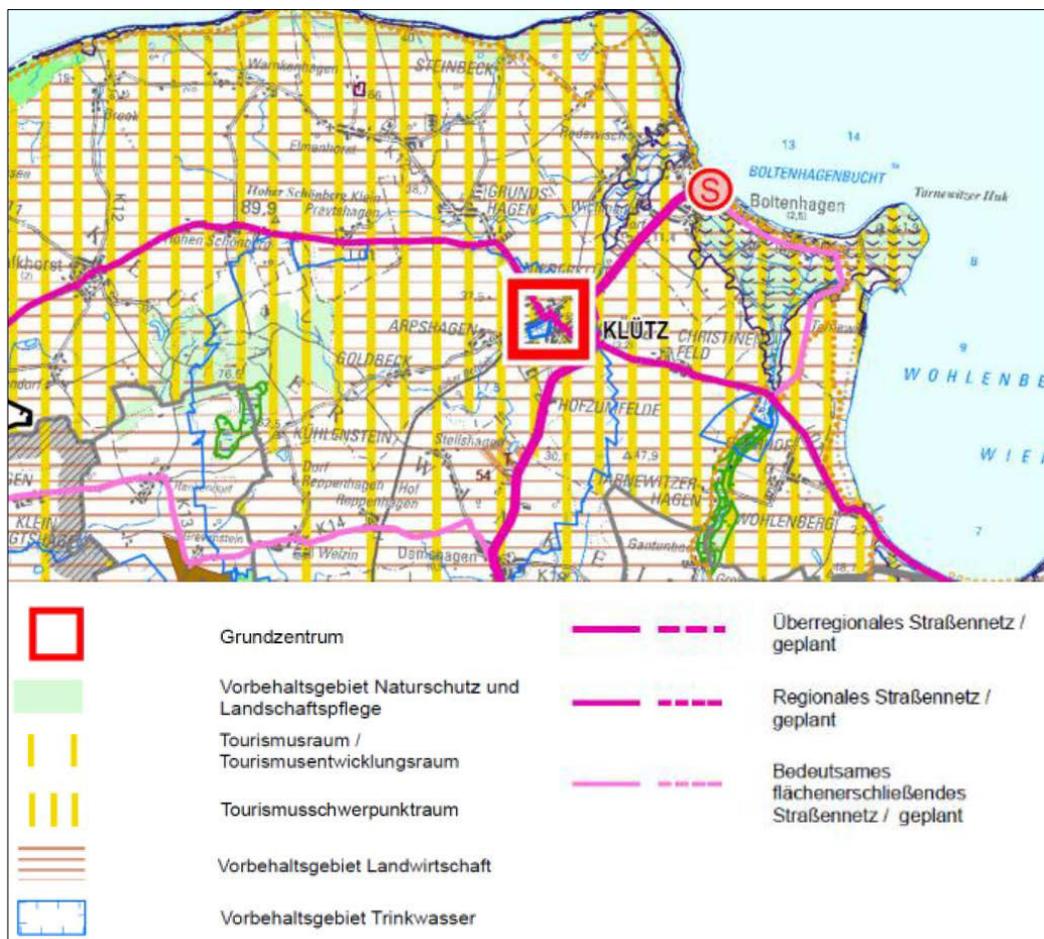


Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM 2011

4.3 Raumordnerische Einschätzung

Aus raumordnerischer Sicht im Ergebnis einer Erörterung zur Einzelhandelsentwicklung im Wirtschaftsministerium am 20.11.2024 bestätigt, dass das Vorhaben der Stadt Klütz grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Mit der Planung erfolgt eine Stärkung der Stadt Klütz verbunden mit der Verbesserung der Versorgung des Nahbereichs entsprechend der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.

Das geplante Vorhaben ist als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Konkret handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration, da die Einzelhandelsbetriebe von potenziellen Kunden als eine Einheit als Einkaufsgelegenheit wahrgenommen werden (vgl. Begründung zum Kapitel 4.3.2 des LEP M-V). Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen besteht auch aus raumordnerischer Sicht keine Standortalternative.

4.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wurde für das gesamte Land aufgestellt und enthält Planungskarten im Maßstab 1: 250.000. Zuletzt wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben.

Ziele des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes (GLP) stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Darlegungen hierzu finden sich im Umweltbericht.

4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM) wurde im Zeitraum Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben. Er wurde nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

Ziele des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP) stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Darlegungen hierzu finden sich im Umweltbericht.

4.6 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz verfügt über einen wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan wird für die betrachteten Teilbereiche zugrunde gelegt. Zur Übersichtlichkeit werden auch die bereits realisierten und rechtswirksamen Änderungen des Flächennutzungsplanes betrachtet. Im Relevanzbereich des Vorhabens sind keine weiteren Änderungsbereiche vorhanden. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes werden in 2 Teilbereichen betrachtet. Die weiteren Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgen außerhalb und unabhängig dieses Verfahrens. Diejenigen Belange, die zwischenzeitlich geklärt wurden, wurden gestrichen, wie Trasse der Ortsumgehungsstraße, die bereits im Bestand vorhanden ist und die Flächen für Sportanlagen, die bereits realisiert sind und auch planungsrechtlich umgesetzt wurden.

Die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für die Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 macht die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für 2 Teilbereiche erforderlich.

Die Stadt Klütz verfolgt im Weiteren das Ziel, dass die Ortsumgehung mit ihrem 3. Teilabschnitt bis zur Lübecker Straße fortgeführt wird. Somit soll der Lückenschluss zwischen der Boltenhagener Straße und der Lübecker Straße hergestellt werden. Hierfür werden die entsprechenden Flächenreserven

berücksichtigt. Die konkreten Abstimmungen bezüglich des 3. Teilabschnitts der Ortsumgehungsstraße zwischen dem Kreisverkehr, der Boltenhagener Straße und der Lübecker Straße werden berücksichtigt. Detaillierte Abstimmungen sollen bereits in diesem Planverfahren aufgenommen werden und außerhalb und unabhängig von der Planaufstellung fortgeführt werden. Mögliche Varianten der Anbindung sollen mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt werden.

In der Planzeichnung des Vorentwurfs der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Teil 3 der Ortsumgehungsstraße der Stadt Klütz zwischen dem Gewerbegebiet und dem vorhandenen Kreisverkehr an der Boltenhagener Straße bereits dargestellt. Weitere Abstimmungen erfolgen im laufenden Planverfahren. Die Herstellung der Ortsumgehungsstraße ist unter Berücksichtigung der „Nadelöhre“ auf den Straßen im Ortszentrum und auf dem Marktplatz aus Sicht der Stadt Klütz zwingend erforderlich.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

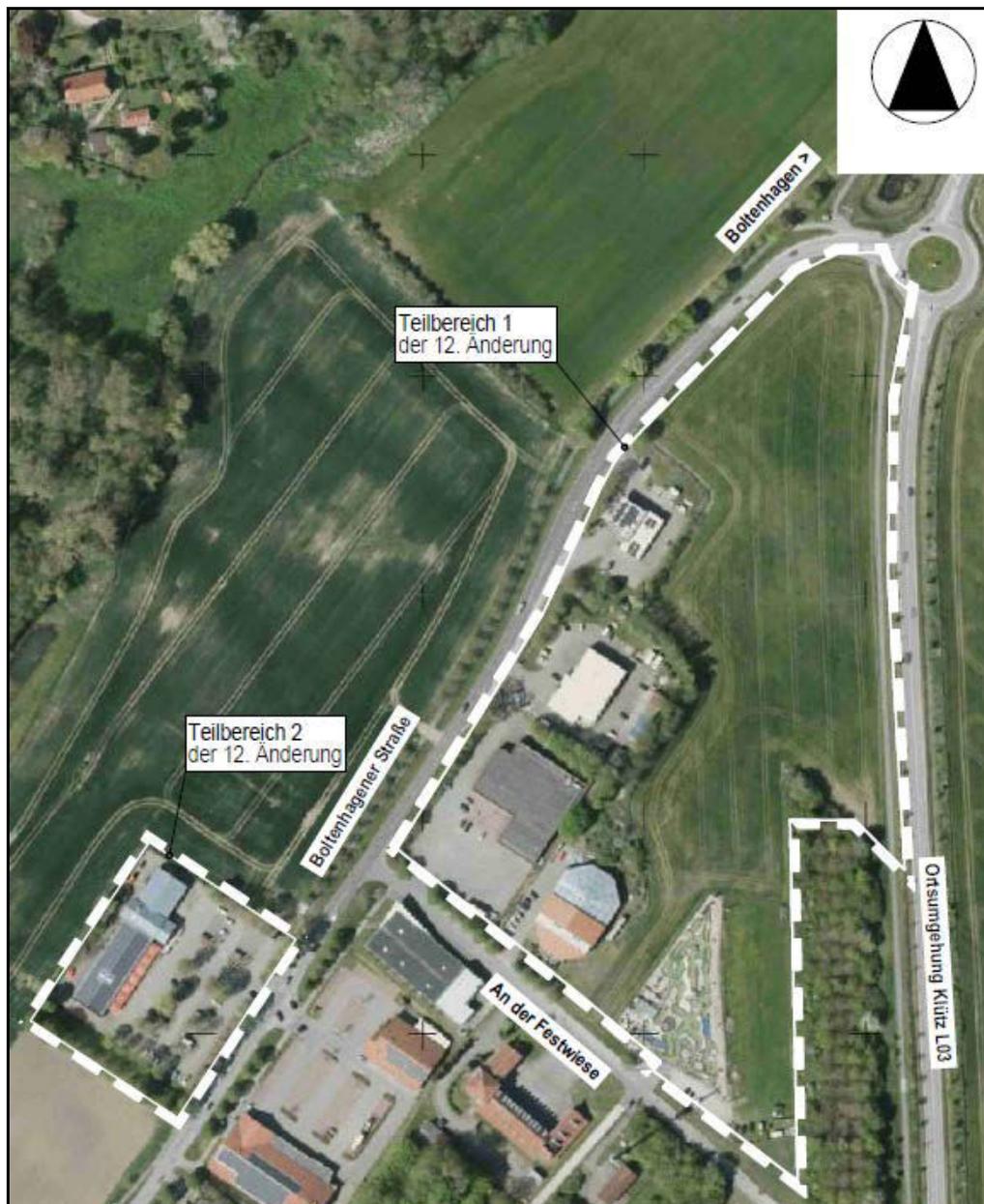


Abb. 3: Luftbild mit Eintragung der Teilbereiche der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle www.gaia-mv.de, abgerufen im Dezember 2024, ohne Maßstab)

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des geplanten Nahversorgungszentrums befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 entsprechen nicht den derzeitigen Entwicklungszielen der Stadt Klütz, so dass hier eine planungsrechtliche Änderung vorzusehen ist.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation wird für die 2 Teilbereiche differenziert betrachtet und dargestellt.

Im Teilbereich 1 sind Teile der zukünftig beanspruchten Flächen und mit der Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten Flächen

- als Sondergebiet Tankstelle,
- als Sondergebiet Einzelhandel und
- als Sonstiges Sondergebiet für Sportanlagen

dargestellt. Darüber hinaus ist ein Teil der Flächen im Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teil stellt sich als Waldfläche dar. Darüber hinaus besteht verbindliches Baurecht über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz. Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz festgesetzten Flächen entsprechen nicht den Zielsetzungen für die zukünftige beabsichtigte Nutzung.

Für den Teilbereich 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt. Es handelt sich nicht um Flächen, die als Bauflächen dargestellt sind. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war das Kaufhaus Stolz noch nicht etabliert. Im Rahmen einer Nutzungsänderung wurde die Genehmigung für den Fortbestand vorhandener Gebäude genehmigt. Somit ist das Kaufhaus Stolz mit einer Nutzung von 775 m² als zulässige Nutzung genehmigt worden. Die Zielsetzungen zur Erweiterung des Kaufhauses Stolz setzen eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus. Vorgaben über eine verbindliche Bauleitplanung bestehen nicht.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der Teilbereich 1 befindet sich östlich der Boltenhagener Straße am Ortsausgang Richtung Boltenhagen. Südlich des Änderungsbereiches sind ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt sowie ein Möbelmarkt vorhanden. Im Änderungsbereich liegen ein Schmetterlingspark sowie eine Anlage für Adventure-Golf. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Feuerwehr.

Südwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Filiale des Kaufhauses Stolz. Für das Kaufhaus Stolz ist eine Erweiterung vorgesehen. Hier handelt es sich um den Teilbereich 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vom Änderungsbereich sind auch eine Tankstelle und ein Autohändler bzw. eine Kfz-Werkstatt berührt. Die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich dargestellte Fläche wird auch landwirtschaftlich genutzt.

Westlich der Boltenhagener Straße befinden sich nördlich vom Kaufhaus Stolz ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 4: Blick entlang der Ortsumgehung Klütz L03 auf Teile des Plangebiets
Im Hintergrund sind der Minigolf-Platz, die Freiwillige Feuerwehr, der Schmetterlingspark und der Autohändler zu sehen (aufgenommen am 02. Dezember 2024, Planungsbüro Mahnel)



Abb. 5: Blick entlang der Boltenhagener Straße Richtung Stadtmitte
(aufgenommen am 02. Dezember 2024, Planungsbüro Mahnel)

5.3 Verkehr und Erschließung

Die Teilbereiche 1 und 2 liegen mit der Boltenhagener Straße an einer der Hauptverkehrsstraßen. Darüber hinaus sind Anlagen der Ver- und Entsorgung vorhanden. Die vorhandenen Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen genügen nicht, um die Ver- und Entsorgung sicher zu stellen. Ergänzungen der vorhandenen Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorzunehmen.

5.4 Naturräumlicher Bestand

Die Flächen sind überwiegend bereits bebaut und anthropogen genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Teilbereich 1 werden für eine Bebauung vorbereitet. Geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V sind nicht vorhanden. Geschützter Baumbestand ist im Rahmen der weitergehenden Bearbeitung (geschützte Bäume nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V zu beachten).

6. Planungsziele

Zur Darstellung der Planungsziele werden die Plandarstellungen vor und nach der Änderung dargestellt. Im Rahmen der Flächenbilanz ergibt sich eine konkrete Darlegung der Änderungen.

Das bedeutet für die Teilbereiche:

Teilbereich 1

Die bisherig dargestellten Flächennutzungen als Sonstige Sondergebiete für die Tankstelle, für den Einzelhandel und für Sport sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald werden geändert zugunsten der Flächenausweisungen für Flächen für Sonstige Sondergebiete Einzelhandel, Sonstige Sondergebiete Sport, Freizeit und Soziales sowie gewerbliche Bauflächen.

Es erfolgt die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung des Einzelhandels inklusive der Unterbringung der Sparkassenfiliale. Planungsalternativen hierfür bestehen in der Stadt Klütz nicht. Andere in der Größenordnung geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Teilbereich 2

Kaufhaus Stolz – auch hier die Gegenüberstellung von Flächen im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese nun zugunsten des Sonstigen Sondergebietes für den Einzelhandel für das Kaufhaus Stolz vorgesehen.

Die konkreten Änderungserfordernisse sind aus der Gegenüberstellung – „Plandarstellung vor der Änderung“ und „Plandarstellung mit künftiger Flächennutzung“ ersichtlich. Zusätzlich ergeben sich die Klarstellungen aus der vorliegenden Flächenbilanz.

7. Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die Belange Ver- und Entsorgung werden im laufenden Planverfahren geregelt.

Informationen und Inhalte des Aufstellungsverfahrens werden auch für die Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne berücksichtigt. Die Boltenhagener Straße ist Haupterschließungsstraße. Die Belange des fließenden Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmer sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu regeln. Hierzu gehören auch entsprechende verbesserte Fußgängerquerungen. Voraussetzung ist die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung.

Die Anforderungen der Ver- und Entsorgung bezüglich der Medien

- Trinkwasser,
- Schmutzwasser,
- Regenwasser,
- Elektroenergie,
- Telekommunikation,
- Abfallentsorgung,
- Brandschutz

werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abschließend geregelt. Vorhandene Voraussetzungen im Bereich sollen genutzt werden. Maßgebliche Anforderungen werden im Zusammenhang mit der Mehrversiegelung und der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu regeln sein.

8. Immissions- und Umweltschutz

Die Anforderungen und Belange des ausreichenden Immissionsschutzes werden im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens geregelt. Dafür werden die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung beachtet und in die Bearbeitung einbezogen.

9. Flächenbilanz

Für das Plankonzept wurde eine Flächenbilanz erstellt. Siehe hierzu die nachfolgenden Übersichten.

Aus der Übersicht der Flächenbilanz – „Flächennutzungsplan bisher, wirksame Fassung“ und „Flächennutzungsplan – Vorentwurf“ sind die Änderungen der bisher dargestellten Flächennutzungen zu den nunmehr vorgesehenen Flächennutzungen ersichtlich.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zwingend erforderlich, um die Funktion der Stadt Klütz als Grundzentrum zu stärken.

Für die Teilbereiche wird jeweils die Flächenbilanz der bisher wirksamen Fassung der Zielsetzung gegenübergestellt.

Teilbereich 1 – Flächen östlich der Boltenhagener Straße

Flächennutzungsplan – Teilbereich 1 bisher, wirksame Fassung	
Baufläche	qm
SO / EH	10.485,40
SO / Sp	16.793,60
SO / T	2.779,50
Gesamt:	30.055,50
Waldflächen	qm
Waldflächen	442,80
Gesamt:	442,80
Landwirtschaftsflächen	qm
Landwirtschaftsflächen	20.508,70
Gesamt:	20.508,70
Fläche/Summe	qm
Gesamt Baufläche	30.055,50
Gesamt Grünfläche	442,80
Gesamt Landwirtschaftsflächen	20.508,70
Gesamtfläche in qm:	51.007,00

Flächennutzungsplan – Vorentwurf Teilbereich 1 (Ziele)	
Baufläche	qm
SO / EH	23.305,00
SO / Sp / F / S	14.216,90
G	13.246,40
Gesamt:	50.768,30
Waldflächen	qm
Waldflächen	238,70
Gesamt:	238,70
Fläche/Summe	qm
Gesamt Baufläche	50.768,30
Gesamt Waldfläche	238,70
Gesamtfläche in qm:	51.007,00

Teilbereich 2 – Flächen westlich der Boltenhagener Straße

Flächennutzungsplan – Teilbereich 2 bisher, wirksame Fassung	
Grünflächen	qm
Grünflächen	7.877,80
Gesamt:	7.877,80

Flächennutzungsplan – Vorentwurf Teilbereich 2 (Ziele)	
Baufläche	qm
So EH	7.877,80
Gesamt:	7.877,80

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

An die Stadt Klütz sind Interessenten zur Entwicklung des Einzelhandels herangetreten. Die Stadt Klütz hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt und einen Grundsatzbeschluss zur Veränderung der Einzelhandelssituation in der Stadt Klütz gefasst.

Neben den Ansiedlungen der Einzelhändler Edeka, Rossmann und Penny ist auch die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung ggf. an dem alten Penny-Standort oder auf einer neuen Fläche (wohl vorzugsweise) vorgesehen. Zur Stärkung des Grundzentrums ist die Stadt an der Erhaltung der Sparkassenfiliale in Klütz interessiert. Hierfür ist ein Neubau vorgesehen. Dieser soll vorzugsweise am Kreisverkehr der Verbindungsstraße zwischen Klütz und Boltenhagen (Landesstraße) entstehen. Der Beschlussauszug ist entsprechend beigefügt.

Neben der Entwicklung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz ist die Fortentwicklung des Standortes des Stolz-Einkaufsmarktes beabsichtigt. Die Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche von ca. 775 m² soll um 470 m² und somit auf 1.245 m² erweitert werden. Die Stadt Klütz ist an der Erweiterung des Marktes interessiert, weil er sich an diesem Standort gut etabliert hat und Versorgungsfunktionen für die Einwohner und Gäste des Fremdenverkehrsaufkommens erfüllt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Lebensmittel- und Drogeriebedarfs wird eine Verkaufsfläche von 1.800 m² für den Edeka, 700 m² für den Rossmann und 1.000 m² für den Penny angestrebt. Somit sollen 3.500 m² Verkaufsfläche entstehen. Die Stadt Klütz ist zur Wahrung ihrer Funktion als Grundzentrums sehr an der Ansiedlung des Vollsortimenters in der Stadt Klütz interessiert. Das stärkt die Funktion des Grundzentrums auch in Bezug auf die Fremdenverkehrsfunktionen an der Küste. Die Nachnutzung des vorhandenen Penny-Marktes ist aus Sicht der Stadt Klütz im Non-Food-Bereich vorgesehen. Die entsprechenden planerischen Vorbereitungen sollen erfolgen und abgestimmt werden.

Die Flächen des Nahversorgungszentrums befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz, für den eine Änderung erforderlich ist. Die Flächen des Kaufhauses Stolz werden planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und die Beurteilungsgrundlage bildet § 35 BauGB.

Der im Bestand vorhandene Lidl-Markt ist planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Klütz gesichert. Änderungsabsichten sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Klütz nicht vorgesehen.

Die Stadt Klütz ist sehr an der Verbesserung der Nahversorgung interessiert. Dies ist wesentlich für die Erhaltung der Aufgaben des Grundzentrums. Innerhalb des Stadtgebietes finden sich keine anderen Möglichkeiten zur Ansiedlung des Einzelhandels. Bereits in der Vergangenheit hatte sich der Lidl verlagert. Anstelle des Lidl-Marktes hat sich erfolgreich der Profi-Baumarkt etabliert. Somit hat sich ein Nahversorgungszentrum im Norden von Klütz an der Umgehungsstraße etabliert, das weiter verfestigt werden soll.

Für die weitere Vorbereitung ist die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens vorgesehen. Die Aufgabenstellung des Einzelhandelsgutachtens ist in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und der Landesplanungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorgesehen.

Im Rahmen der Aufstellung und Vorbereitung der Vorhaben ist die gemeinsame Erstellung von weiteren Gutachten neben dem Einzelhandelsgutachten vorgesehen. Dies bezieht sich auf die verkehrstechnische Untersuchung und ggf. Schalluntersuchungen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, getrennt die Aufstellungsverfahren für die Bauleitplanung durchzuführen.

Dem Flächennutzungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Diese wird mit den Entwurfsunterlagen fortgeschrieben.

Es erfolgt eine planrechtliche Änderung der Flächennutzungen für die Teilbereiche TB 1 und TB 2.

Es ist das Planverfahren nunmehr im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Daher wird im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes sowie auf den Menschen bewertet sowie daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Lage der Teilbereiche TB 1 und TB 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz.

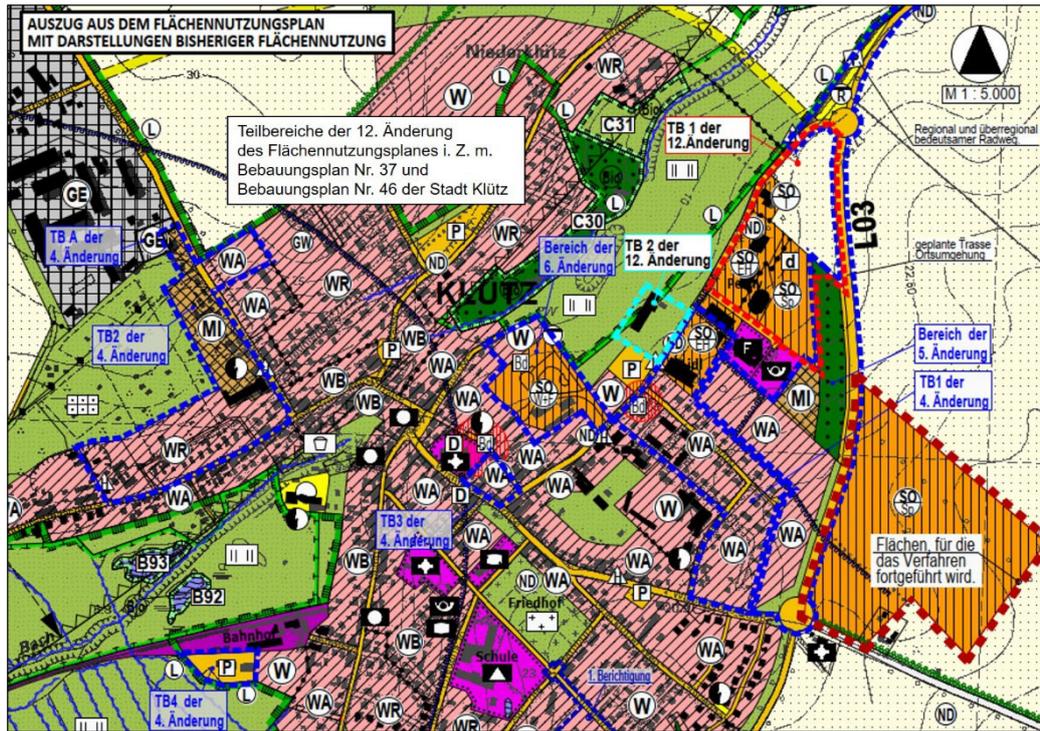


Abb. 6: Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz (Quelle: PBM, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

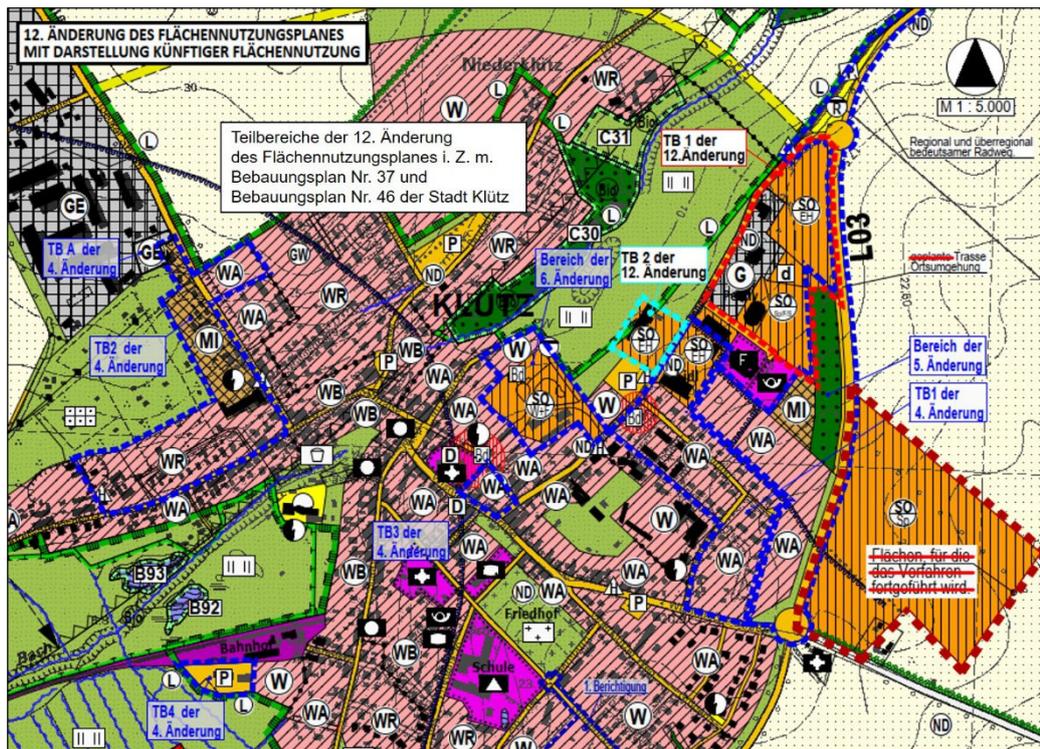


Abb. 7: Auszug aus der Planzeichnung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz und der Darstellung der Ziele der Änderung (Quelle: PBM, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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

Es werden zwei Teilbereiche im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz betrachtet.



Abb. 8: Lage der Teilbereiche TB 1 und TB 2 auf dem Luftbild
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Der Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisel zwischen der L03 und der Boltenhagener Straße,
- im Osten: durch die Ortsumgehung,
- im Süden: durch Siedlungsflächen der Stadt Klütz und ein Gebiet mit Wald,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße.

Der Teilbereich 2 wird begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der Teilbereich TB 1 umfasst eine Fläche von insgesamt rund 5,1 ha.
Die Gesamtfläche des Teilbereiches TB 2 umfasst rund 0,79 ha.

3. Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die für die Umwandlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen liegen auf einem Feldblock mit einer Ackerwertzahl von 62. Hier wird unter Berücksichtigung des Ziels der Raumordnung und Landesplanung der Anteil an Flächen mit einer Ackerwertzahl von > 50 kleiner 5,00 ha aktiviert. Die Grenze der Zielanwendung für Flächen mit einer Ackerwertzahl > 50 sind 5 ha. Die Planung entspricht hier somit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

Für die Teilbereiche wird das Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Entwicklung des Teilbereichs TB1 ist durch Arrondierung der Ackerfläche im Bogen Ortsumgehung – Kreisel – Boltenhagener Straße vorgesehen. Im nördlichen Teilbereich werden im wirksamen Flächennutzungsplan Flächen landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Südlich anschließend werden die Bauflächen der Sondergebiete „Tankstelle“, „Einzelhandel“ und „Sport“ dargestellt. TB 1 liegt bereits größtenteils auf durch Planungsrecht geregelten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19. Die Neuregelung der Planungsziele der Stadt Klütz erfolgt für diesen Bereich mit Bebauungsplan Nr. 46.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Teilbereich 2 die Umsetzung der Planungsziele für die Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe an der Boltenhagener Straße und die Sicherung der Versorgungsfunktion für die Stadt selbst und die umliegenden Orte vorbereiten. Für das Vorhaben „Umbau und Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen zum Kaufhaus „STOLZ“ einschließlich 80 Stellplätze (ohne Werbeanlage) wurde am 12.09.2011 eine Baugenehmigung sowie Naturschutzgenehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erteilt. Eine sinnvolle Nachnutzung der Flächen und der Bestandsgebäude innerhalb des Teilbereiches TB 2 soll durch den Bebauungsplan Nr. 37 erreicht werden. Die gestalterische Aufwertung des Gesamtbereichs ist ebenfalls Planungsziel dieses Bebauungsplanes.

Laut Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg (nachrichtlich: Amt für Raumordnung und Landesplanung M-V) Fachdienst Bauordnung und Planung vom 12.12.2024¹ sind in Bezug auf Teilbereich 2 (Kaufhaus Stolz) die Außenverkaufsflächen als gewerbliche Verkaufsflächen in der Planung zu berücksichtigen sowie eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Reduzierung der Flächen für Stellplätze im Bereich des Kaufhauses Stolz notwendig. Im weiteren Planverfahren ist eine Alternativenprüfung in Bezug auf den Vorhabenstandort vorzunehmen. Das städtebauliche Erfordernis und die Vereinbarkeit mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

¹ Siehe Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg (nachrichtlich: Amt für Raumordnung und Landesplanung M-V (AfRL M-V)) zur Planungsanzeige der Stadt Klütz vom 14.11.2024 zur baulichen und konzeptionellen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Klütz, Grevesmühlen, 2024-12-12.

insbesondere bezüglich der Innenentwicklung sind nachzuweisen. Die Bauleitpläne und Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden sind zu berücksichtigen und Abstimmungen mit den Nachbargemeinden durchzuführen. Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf zentrumsnahe Einzelhandelsgeschäfte sind zu berücksichtigen und eine Absprache mit dem Straßenbaulastträger hinsichtlich Erschließung und Abstandsflächen notwendig. Laut Stellungnahme ist die Zustimmung der Raumordnung Voraussetzung für die Weiterführung der Planung.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten sind, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>TB 1: Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete für Tankstelle und Einzelhandel sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion durch die Änderung betroffen. Die bestehende Nutzung für Erholungszwecke im südlichen Teilbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan durch Darstellung als Sondergebiet – Sport bereits planrechtlich geregelt. Die landwirtschaftliche Fläche innerhalb des Teilbereichs hat keine besondere Bedeutung für Erholungszwecke (evtl. z. B. Spaziergänge mit dem Hund). Die an den Teilbereich anschließenden Radwege sind Teil eines regional bzw. überregional bedeutenden Radwegsystems. Belange hierzu sind bei der Planung zu berücksichtigen. Weitläufige Erholungsgebiete der Ostsee und weitere Bereiche mit Erholungsfunktion liegen in der direkten und näheren Umgebung. Festsetzungen zu Waldflächen, die der Teilbereich geringfügig umfasst, werden dargestellt. Dieses landschaftsprägende Element wird erhalten und nur geringfügig in Baufläche umgewandelt.</p>	<p>TB 1: Die planrechtliche Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen des Sondergebietes - Einzelhandel soll die Nahversorgung der einheimischen Bevölkerung und der Gäste der Tourismusregion sichern. Bauliche und sonstige Vorkehrungen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Eine Verkehrsuntersuchung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Verkehrslärmimmissionen werden gutachterlich bewertet. Notwendige Festsetzungen in Bezug auf Schallimmissionen werden nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung getroffen. Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung einer Erholungsfunktion ist nicht erkennbar. Durch die Änderung des Sondergebietes - Sport zu einem Sondergebiet – Sport, Freizeit, Sozial werden die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen für die Bevölkerung erweitert. Der Eindruck des Landschaftsbildes kann durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote</p>

		<p>für Gehölze und Gehölzstrukturen positiv beeinflusst werden. Insbesondere sind gemäß den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes Allees und Baumreihen in den Randbereichen und angrenzend an den Teilbereich zu erhalten bzw. anzupflanzen. Die Belange der Zufahrten auf die Sondergebiete sind hier mit zu berücksichtigen. Durch die grünordnerische Festsetzung kann eine weiche Umsäumung des Gebietes hergestellt werden, die die Blickwirkung der Gebäude abmildern kann.</p>
	<p>TB 2: Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen haben keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die Flächen werden bereits für den Einzelhandel genutzt. Das Bestandsgebäude ist im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und soll erweitert werden. Die Erweiterung und Festlegung der Stellflächen wird durch die Nutzungsänderung zu Bauflächen des Sondergebietes – Einzelhandel planrechtlich vorbereitet und der Bestand geregelt.</p>	<p>TB 2: Die Darstellung der Bauflächen des sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel mit dem bereits vorhandenen Bestandsgebäude in der Änderung des FNP spiegelt bereits die tatsächliche Nutzung der Fläche und die Versiegelung durch Befahren und Nutzung als Stellflächen wider. Die Realsituation weicht hier deutlich von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Das Bestandsgebäude ist bis auf eine Grünfläche mit Gehölzbestand im südwestlichen Randbereich bereits durch befestigte und versiegelte Flächen umgeben. Durch die planrechtliche Umwandlung in bauliche Flächen für die Erweiterung der Bebauung ergeben sich aufgrund der Größe des Vorhabens und der Realsituation nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Festsetzungen für Grünflächen und Gehölzbestände sind auf Ebene des verbindlichen Bauleitverfahrens zu treffen und können durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung die Blickwirkung der bebauten Flächen verbessern. Auswirkungen durch Verkehr im weiteren Bauleitplanverfahren zu überprüfen.</p>

<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>TB 1: Innerhalb des Teilbereichs befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG geschützten Biotop. Innerhalb des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes – Einzelhandel befindet sich ein festgesetztes Naturdenkmal. Die Anforderungen hinsichtlich des Naturdenkmals sind beachtlich. Aufgrund sowohl der landwirtschaftlichen Nutzung als auch der bestehenden Bebauung und Versiegelung ist bereits von einer starken Vorbelastung auf den Pflanzen- und Tierbestand und die biologische Vielfalt auszugehen. Durch Störquellen insbesondere durch Lärm, Bewegung, Licht, kommt es zu Vergrünungseffekten.</p>	<p>TB 1: Die Betrachtung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange sind zu erstellen und im weiteren Bauleitplanverfahren zu ergänzen. Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu bilanzieren und auszugleichen. Der vorhandene Baumbestand wird bewertet und die Eingriffe in den Bestand ermittelt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend durchzuführen. Potenzielle Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotop in der Umgebung sind zu ermitteln und zu bewerten. Geeignete Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen und ggf. eine notwendige Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen. Eine geringe Waldfläche wird umgewandelt in Bauflächen des Sondergebietes – Sport, Freizeit, Soziales. Die Nutzung für die soziale Einrichtung einer Tagespflege soll planrechtlich vorbereitet werden. Neue Waldfläche wird in der Änderung südöstlich der Waldumwandlung innerhalb des Teilbereichs und straßenbegleitend darüber hinaus in südliche Richtung als Ausgleich festgelegt.</p>
	<p>TB 2: Die in der Änderung dargestellte Fläche liegt außerhalb von Ackerfeldblöcken und ist bereits durch Überbauung und</p>	<p>TB 2: Es kommt zu keinen erheblichen Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen auf die geschützten Biotop und</p>

	<p>Nutzung als Lagerplatz und Stellflächen versiegelt und befestigt. Im südlichen Bereich liegt eine Grünfläche mit Gehölzstruktur. Diese ist noch zu bilanzieren und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Eine Eingriffsermittlung für den Baumbestand und den Wurzelschutzbereich erfolgte bereits 2011. Diese Bilanzierung ist unter Betrachtung der Realsituation auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen und neue Erkenntnisse zu ergänzen. Weitere Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Baumbestand und den Wurzelschutzbereich ist für die südwestliche Grünfläche mit Gehölzbestand noch zu ermitteln.</p>	<p>Schutzgebiete. Der Bestand wird planrechtlich geregelt.</p>
Fläche/Boden	<p>TB 1: Der Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Die Flächen des Nahversorgungszentrums befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz, weshalb eine planrechtliche Änderung erforderlich für die Neuordnung des Vorhabengebietes ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind ca. 3,1 ha Baufläche dargestellt. Laut Flächenbilanz Stand 06.12.2024 werden ca. 2,1 ha zusätzliche Fläche als Baufläche vorbereitet. Hier werden ca. 2,05 ha landwirtschaftliche Fläche und ca. 0,04 ha Grünfläche als Bauflächen für sonstige Sondergebiete und gewerbliche Bauflächen vorbereitet. Es kommt zu einer Waldumwandlung von 0,04 ha zu Bauflächen. Die gleiche Fläche wird als Ausgleich etwas weiter südöstlich und darüber hinaus straßenbegleitend in südliche Richtung für Wald festgelegt. Im Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Landwirtschaftsfläche ist der Boden bereits durch die anthropogene Nutzung überprägt und verdichtet. Die im tatsächlichen Bestand geringfügig vorliegende landwirtschaftliche</p>	<p>TB 1: Im Hinblick auf die Ausweisung von Bauflächen in Anbindung an die bebaute Ortslage zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist von einer Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen auszugehen. Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Ausweisung von Bauflächen bereitet die Inanspruchnahme des Bodens für weitere Verdichtung und Versiegelung vor. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Teilbereich kommen. Entsprechend sind Eingriffe in Fläche/Boden zu bilanzieren und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Auswirkungen der Änderung der Sonstigen Sondergebiete zu gewerblichen Bauflächen G werden als unerheblich eingeschätzt. Die Flächen in diesem Bereich sind bereits bebaut und versiegelt. Hier werden die Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt. Durch die Nutzungsänderung soll die Sicherung des Bestandes</p>

	<p>Fläche im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde bereits planrechtlich als Baufläche vorbereitet und im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen der Sonstigen Sondergebietes für Sport dargestellt.</p>	<p>planrechtlich geregelt und der Entwicklung der anderen Sondergebiete Rechnung getragen werden. Erhebliche Auswirkungen sind durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt.</p>
	<p>TB 2. Die Flächen des Bestandsgebäudes des Kaufhauses werden planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und die Beurteilungsgrundlage bildet § 35 BauGB. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen sollen planrechtlich in Bauflächen eines Sondergebietes - Einzelhandel umgewandelt werden. Die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan spiegelt die Realsituation größtenteils wider. Lediglich im südwestlichen Teilbereich liegt entlang der Geltungsbereichsgrenze eine Grünfläche mit Gehölzbestand. Die mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und auszugleichen. Die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes wird vorgenommen.</p>	<p>TB 2: Die Präzisierung der Festsetzung für den Aufbau der Stellplatzflächen bezüglich der Wasser- und Luftdurchlässigkeit erfolgt nach Vorlage des Boden- und Entwässerungsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt.</p>
Wasser	<p>TB 1: Im Teilbereich liegt kein Oberflächengewässer I oder II. Ordnung. Der Teilbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, grenzt aber direkt an eine Trinkwasserschutzzone III A. Die Geschützttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten >10 m bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 11 m zu NN. Es ist potenziell nutzbares Dargebot an Grundwasser mit hydraulischen Einschränkungen vorhanden. Die</p>	<p>TB 1: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach den derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der hohen Geschützttheit und allgemeinen Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Allgemeine Empfehlungen zu Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung unter Einsatz entsprechender technischer Anlagen ist von einer gering erheblichen Auswirkung der Nutzungsänderung auf das Schutzgut im Bereich der</p>

	<p>Grundwasserneubildungsrate beträgt 0-50 mm/a. Die Bodenfunktion wird in den Bereichen der Versiegelung als gering schutzwürdig, im Bereich der Ackerfläche mit erhöhter Schutzwürdigkeit bewertet. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, LUNG M-V Zugriff: Dezember 2024).</p>	<p>Ackerflächen auszugehen. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung direkt nicht betroffen. Gesetzliche Vorgaben sind insbesondere in Bezug auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.</p>
	<p>TB 2: Der Teilbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. Die Verbote und Auflagen sind einzuhalten. Die Geschüttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten > 10 m bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 11 m zu NN. Für die GW-Neubildung und das Dargebot hat TB 2 eine allgemeine Bedeutung. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, LUNG M-V Zugriff: Dezember 2024)</p>	<p>TB 2: Gesetzliche Vorgaben sind insbesondere in Bezug auf die Trinkwasserschutzzone III A einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Durch die hohe Geschüttheit und eine ausreichende Mächtigkeit der Deckschichten ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Die Trinkwasserschutzzone ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen sind Auswirkungen auf das Schutzgut auch bei geänderter Darstellung der zulässigen Nutzung nicht zu erwarten.</p>
Luft	<p>TB 1: Die Fläche liegt am Rande von Siedlungsflächen zwischen verschiedenen Straßentrassen. Der nördliche TB 1 ist als landwirtschaftliche Fläche nur von allgemeiner Bedeutung für die lokale Lufthygiene. Im südlichen Bereich liegen bereits versiegelte Flächen des Sondergebietes Einzelhandel und Sportplatz im wirksamen Flächennutzungsplan und im Bestand vor. Im Umfeld sind ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. Im Teilbereich sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden.</p>	<p>TB 1: Aufgrund der versiegelten Flächen im südlichen Teilbereich, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen bereits dargestellt sind, und der geringen Größe der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche, ist nicht von einer erheblichen Auswirkung der Änderung auf das Schutzgut Luft auszugehen. Die Festsetzungen für Grün- und Waldflächen können sich positiv auf die Lufthygiene auswirken. Durch die umgebenden Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete kann die Luftqualität erhalten werden. Der Teilbereich hat keine besondere Bedeutung für die Lufthygiene. Die Luftqualität in Nordwestmecklenburg ist allgemein gut, begünstigt durch die Nähe zur Ostseeküste.</p>

	<p>TB 2: Die Fläche liegt hauptsächlich als bebaute und versiegelte Fläche vor. Der Realbestand weicht deutlich von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Die Grünflächen mit Gehölzbestand entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie Einzelbäume sind auf Ebene des Bebauungsplanes noch zu bilanzieren und entsprechend zu kompensieren. Es besteht keine besondere Bedeutung für die Lufthygiene.</p>	<p>TB 2: Durch die geänderte Darstellung der Grünflächen als Bauflächen des Sondergebietes – Einzelhandel sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Realsituation wird zukünftig widergespiegelt und planrechtlich geregelt. Maßnahmen zur Erhaltung der Luftqualität sind in beiden Teilbereichen zu treffen.</p>
Klima	<p>TB 1: Da eine günstige klimatische Ausgangssituation besteht und das Gebiet aufgrund seiner Größe und bisherigen Nutzungen nur eine allgemeine Bedeutung für das Klima besitzt, werden durch die Neuversiegelungen im nördlichen Teilbereich voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das regionale Klima entstehen.</p>	<p>TB 1: Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der lokal bzw. mikroklimatischen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen durch Versiegelungen, Bebauung und Verkehrsemissionen sind zu betrachten und zu gewährleisten. Positive Auswirkungen haben hierbei die Begrünung der Freiflächen sowie Erhaltungsgebote für Gehölze. Erhebliche Auswirkungen auf das Großklima und die lufthygienischen Eigenschaften sind durch die zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.</p>
	<p>TB 2: Die Fläche liegt im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Gebäudebestand vor. Im tatsächlichen Bestand wird die Fläche zusätzlich u.a. für Stellplatzflächen genutzt. Es liegt daher bereits eine Befestigung und Versiegelung vor. Die Realsituation unterscheidet sich daher erheblich von dem im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Situation. Die mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>TB 2: Bereits verdichtete und versiegelte Flächen werden für eine weitere Bebauung und Regelung von Stellplatzflächen vorbereitet. Durch die geringe Erweiterung des Gebäudebestandes und die bereits bestehende Befestigung und Versiegelung der Flächen wird die Auswirkung auf das Lokalklima daher als gering erheblich eingeschätzt. Von einer positiven Auswirkung durch grünordnerische Festsetzungen auf das Mikroklima ist auszugehen. Gegebenenfalls sind nach Betrachtung hygienischer Anforderungen u.a. auch Dachbegrünungen als verbessernde Maßnahme zu betrachten.</p>
Landschaft/ Landschaftsbild	<p>TB 1: Es handelt sich um eine Erweiterung der Bauflächen in Richtung Bogen der Ortsumgehung und Kreisel. Aufgrund der Lage des</p>	<p>TB 1: Die Umplanung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen beeinflusst das Landschaftsbild mäßig erheblich. Ein harmonischer Übergang zur</p>

	<p>Teilbereiches im direkten Anschluss an die umliegende Bebauung entlang vorhandener Verkehrsstrassen wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Das geplante Vorhaben beeinflusst das Landschaftsbild nicht erheblich. Ein Naturdenkmal wird im Grenzbereich dargestellt dessen Belange in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Landschaft kann durch die grünordnerischen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden. Die Waldfläche wird nur geringfügig umgewandelt und bleibt als Umsäumung des Geländes entlang der Ortsumgehung erhalten. Der besondere Schutz des Naturdenkmals ist erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf das Naturdenkmal durch die Umplanung zu gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht zu erwarten. Mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Abstimmungen zu treffen und ggf. Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>
	<p>TB 2: Das Landschaftsbild wird bereits durch den Realbestand des Kaufhauses und Verkehrsflächen geprägt. Der Baumbestand ist zu bilanzieren und zu bewerten. Erhaltungs- und Anpflanzmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Die Neuordnung der Fläche kann zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen.</p>	<p>TB 2: Auf Ebene des Bebauungsplanes kann durch die grünordnerische Gestaltung der Sondergebietsflächen eine Verbesserung der Blickwirkung erreicht werden. Durch Erhaltungsgebote für Gehölze und Ersatzpflanzungen wird der Eindruck durch die Bebauung und die zulässige Nutzung der Stellplatzflächen abgemildert.</p>
<p>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>	<p>TB 1: Im wirksamen Flächennutzungsplan wird innerhalb des Teilbereichs ein Bereich (d) angezeigt, in dem Denkmale vermutet werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das Denkmal bereits überplant wurde. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens ist der Bestand mit der Unteren Denkmalschutzbehörde noch abzuklären. Weitere Bau- oder Bodendenkmale liegen zum jetzigen Kenntnisstand nicht innerhalb des Teilbereichs vor.</p>	<p>TB 1: Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugabe der Anzeige.</p>

	TB 2: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Baudenkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.	TB 2: Von einer Betroffenheit ist derzeitig nicht auszugehen. Die für Teilbereich 1 genannten Hinweise sind auch hier zu berücksichtigen.
Natura 2000-Gebiete	TB 1: Das GGB „Wismarbucht“ befindet sich in ca. 3,8 km und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca.2,6 km Entfernung. Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen in über 3,7 km Entfernung und werden durch die Änderung nicht betroffen.	TB 1: Von einer Betroffenheit der Schutzzwecke und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ist aufgrund der Entfernung des Teilbereichs nicht auszugehen.
	TB 2: Das GGB „Wismarbucht“ befindet sich in ca. 4,1 km und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca.3,3 km Entfernung. Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen in über 3,7 km Entfernung und werden durch die Änderung nicht betroffen.	TB 2: Die Natura 2000-Gebiete sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgt die Fortschreibung des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Äußerung der Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6.2 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6.3 **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt

6.4 **Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

Geodaten und Karten

- Geoportal.MV des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo), Dezember 2024.
- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff Dezember 2024).

Auflistung aller verwendeten Quellen wird ergänzt.



M 1 : 10.000

KLÜTZ

NIEDERKLÜTZ

Teilbereich 2
der 12. Änderung

Teilbereich 1
der 12. Änderung

Boltenhagener Straße

Lindenring

Ortsumgehung KlütZ L03

Sport

Sport

L03

HOFZUMFELDE

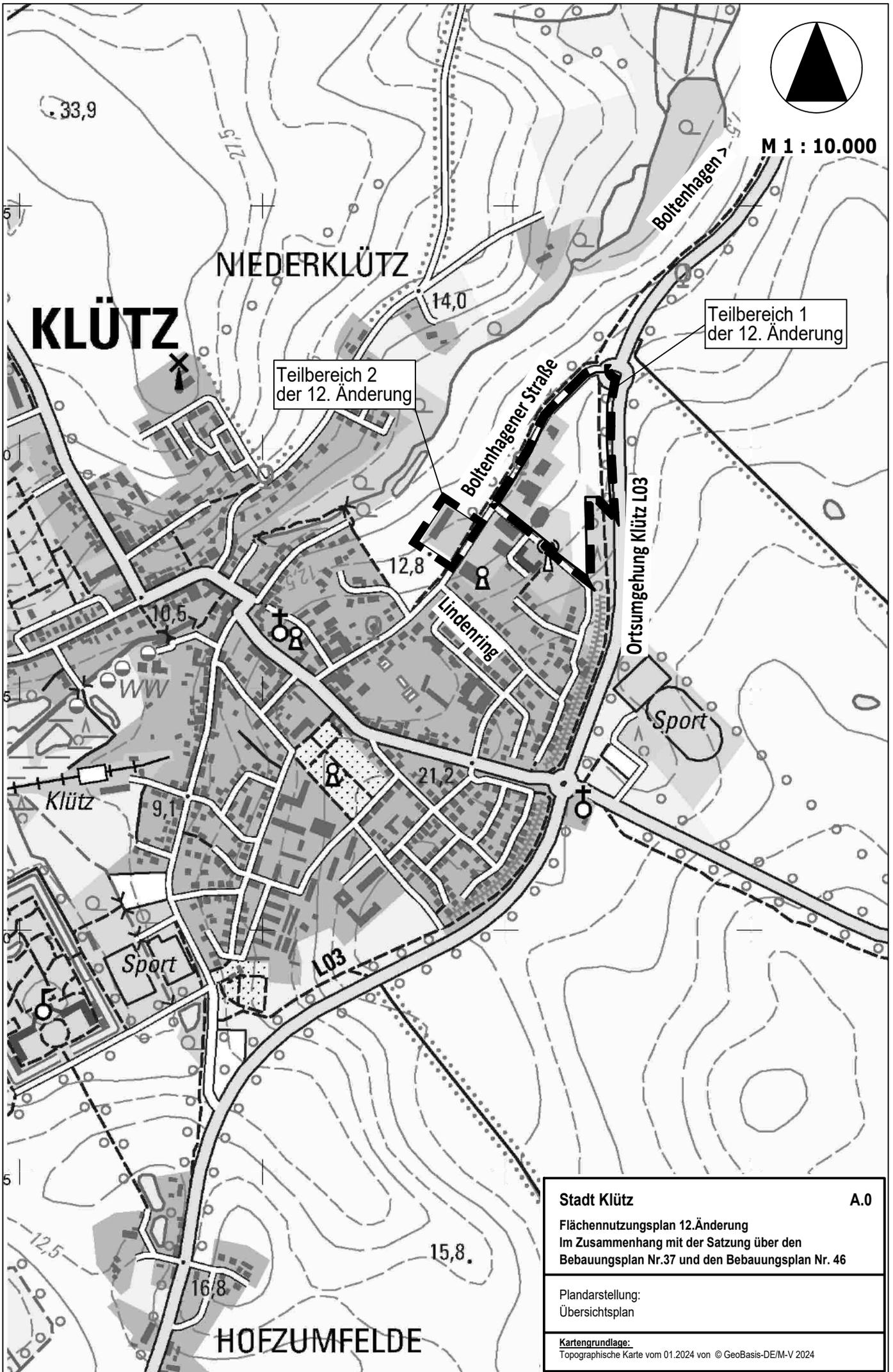
Stadt KlütZ

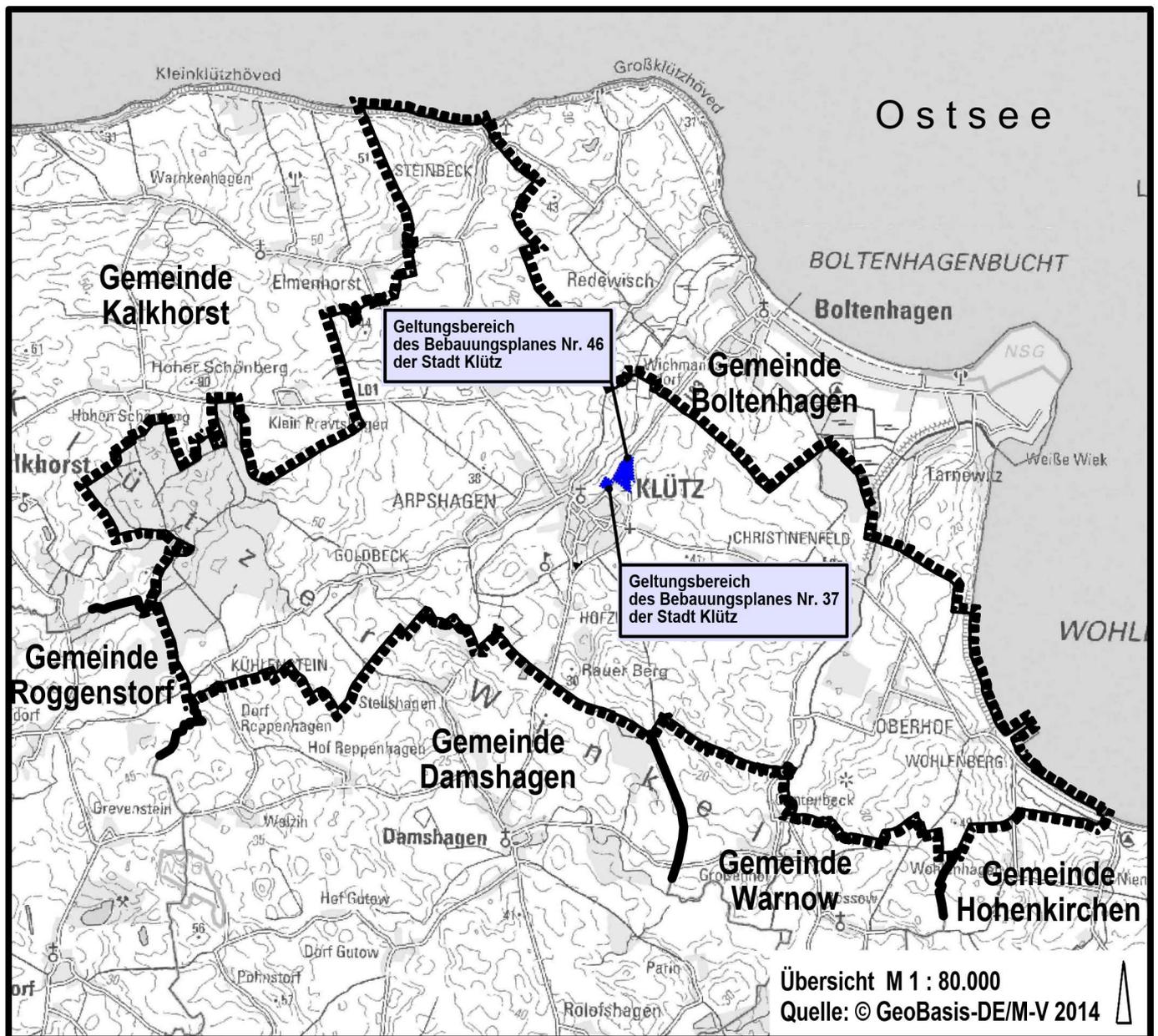
A.0

Flächennutzungsplan 12. Änderung
Im Zusammenhang mit der Satzung über den
Bebauungsplan Nr.37 und den Bebauungsplan Nr. 46

Plandarstellung:
Übersichtsplan

Kartengrundlage:
Topographische Karte vom 01.2024 von © GeoBasis-DE/IM-V 2024





BEGRÜNDUNG

STADT KLÜTZ

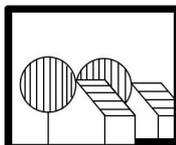
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

12. ÄNDERUNG

IM ZUSAMMENHANG

MIT DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37

UND DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Dezember 2024

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 37 und dem Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung der Stadt Klütz	3
2. Planungsgegenstand	3
2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2.2 Erforderlichkeit	4
2.3 Standortalternativen	4
3. Allgemeines	4
3.1 Lage und Abgrenzung der Bereiche der Änderung	4
3.2 Plangrundlage	6
3.3 Bestandteile der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
3.4 Rechtsgrundlagen	6
3.5 Wahl des Planverfahrens	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
4.3 Raumordnerische Einschätzung	8
4.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
4.6 Flächennutzungsplan	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
5.3 Verkehr und Erschließung	13
5.4 Naturräumlicher Bestand	13
6. Planungsziele	13
7. Verkehr und Ver- und Entsorgung	14
8. Immissions- und Umweltschutz	14
9. Flächenbilanz	14

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	17
1.	Anlass und Aufgabenstellung	17
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	20
3.	Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	21
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
6.	Zusätzliche Angaben	30
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	30
6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	30
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
6.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	30
TEIL 3	Ausfertigung	32
1.	Billigung der Begründung	32
2.	Arbeitsvermerke	32
3.	Schlussbemerkung	32

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung der Stadt Klütz

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Stadt 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. Zum 30.06.2022 wurden 3.176 Einwohner in der Stadt Klütz aufgeführt (Quelle: Statistisches Landesamt, Gemeinde Grundinformation; 25.06.2024 – Amtliche Einwohnerzahlen in Fortschreibung des Zensus 2011).

Die Stadt Klütz ist ein Grundzentrum. 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. Klütz gehört zum Tourismusschwerpunktraum.

2. Planungsgegenstand

2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

An die Stadt Klütz sind Interessenten zur Entwicklung des Einzelhandels herangetreten. Die Stadt Klütz hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt und einen Grundsatzbeschluss zur Veränderung der Einzelhandelssituation in der Stadt Klütz gefasst.

Geplant ist die Neuansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes, sowie die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Discounters. Zudem sind Neubauten für die Sparkassenfiliale in Klütz und für eine Tagespflegeeinrichtung vorgesehen. Eine Nachnutzung der Räumlichkeiten des zu verlagernden Discounters wird angestrebt. Es wird eine Verkaufsfläche von 1.800 m² für den Lebensmittelvollsortimenter, 700 m² für den Drogeriemarkt und 1.000 m² für den Discounter angestrebt.

Das Plangebiet ist bereits durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geprägt. Mit der Ansiedelung soll eine Verfestigung und Erweiterung des Standortes entlang der Umgehungsstraße erfolgen.

In Klütz hat sich am Ortsausgang westlich der Boltenhagener Straße das Kaufhaus Stolz in den vergangenen Jahren sehr gut etabliert. Die Erweiterung des Kaufhauses Stolz am vorhandenen Standort ist vorgesehen. Die Verkaufsfläche des ansässigen Kaufhauses soll von 775 m² auf 1.250 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.

2.2 Erforderlichkeit

In der Stadt Klütz sind derzeit zwei Discounter vorhanden, die die Versorgungsfunktion derzeit übernehmen. Insbesondere mit Blick auf das Fremdenverkehrsaufkommen in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass der bestehende Bedarf durch das Grundzentrum Klütz derzeit nicht gedeckt werden kann. Deshalb sind Erweiterungen des Angebots zur Nahversorgung und zur touristischen Versorgung dringend erforderlich. Mit der Ansiedlung des neuen Einzelhandels kann eine Vergrößerung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche vorbereitet werden, die innerhalb des Stadtgebietes so nicht möglich wäre.

Um die Funktion als Grundzentrum nachzukommen und die Nahversorgungssituation zu verbessern, wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Plangebiet vorgesehen. Da weder Klütz noch die Gemeinden im Nahbereich derzeit den Bedarf an Drogerieartikeln decken können, das nächstgelegene Angebot in diesem Segment befindet sich derzeit in der Stadt Grevesmühlen, wird mit der geplanten Ansiedlung einer Drogerie im Plangebiet gezielt diese Versorgungslücke geschlossen. Der geplante Neubau für die Sparkassenfiliale dient dem langfristigen Erhalt der Filiale als wichtiger Bestandteil der Grundversorgung in Klütz.

Es kann hier dargestellt werden, dass die Zielsetzungen der Festigung des Grundzentrums der Stadt Klütz dienen.

Die Planungsabsicht der Stadt Klütz kann derzeit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.3 Standortalternativen

Standortalternativen bestehen in der Stadt Klütz nicht. Im Stadtzentrum bestehen keinen Möglichkeiten für die Erweiterung des Einzelhandels. Der Bereich an der Boltenhagener Straße hat sich in der Vergangenheit als Einzelhandelsstandort etabliert. Alternativen im östlichen, südlichen und westlichen Stadtbereich stehen aus städtebaulicher Sicht nicht zur Verfügung.

3. Allgemeines

3.1 Lage und Abgrenzung der Bereiche der Änderung

Die Stadt Klütz stellt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel auf, die Zielsetzungen der Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vorzubereiten. Dafür werden 2 Teilbereiche betrachtet.

Der Teilbereich 1, der im Grunde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 nach sich zieht, befindet sich östlich der Boltenhagener Straße.

Der Teilbereich 2, der die Ergänzung des Kaufhauses Stolz vorbereitet und den Bebauungsplan Nr. 37 nach sich zieht, befindet sich westlich der Boltenhagener Straße.

Die Teilbereiche werden wie folgt begrenzt:

Der Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisel zwischen der L 03 und der Boltenhagener Straße,
- im Osten: durch die Ortsumgehung,
- im Süden: durch Siedlungsflächen der Stadt Klütz und ein Gebiet mit Wald,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße.

Der Teilbereich 2 wird begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der Teilbereich TB 1 umfasst eine Fläche von insgesamt rund 5,1 ha.

Die Gesamtfläche des Teilbereiches TB 2 umfasst rund 0,79 ha.

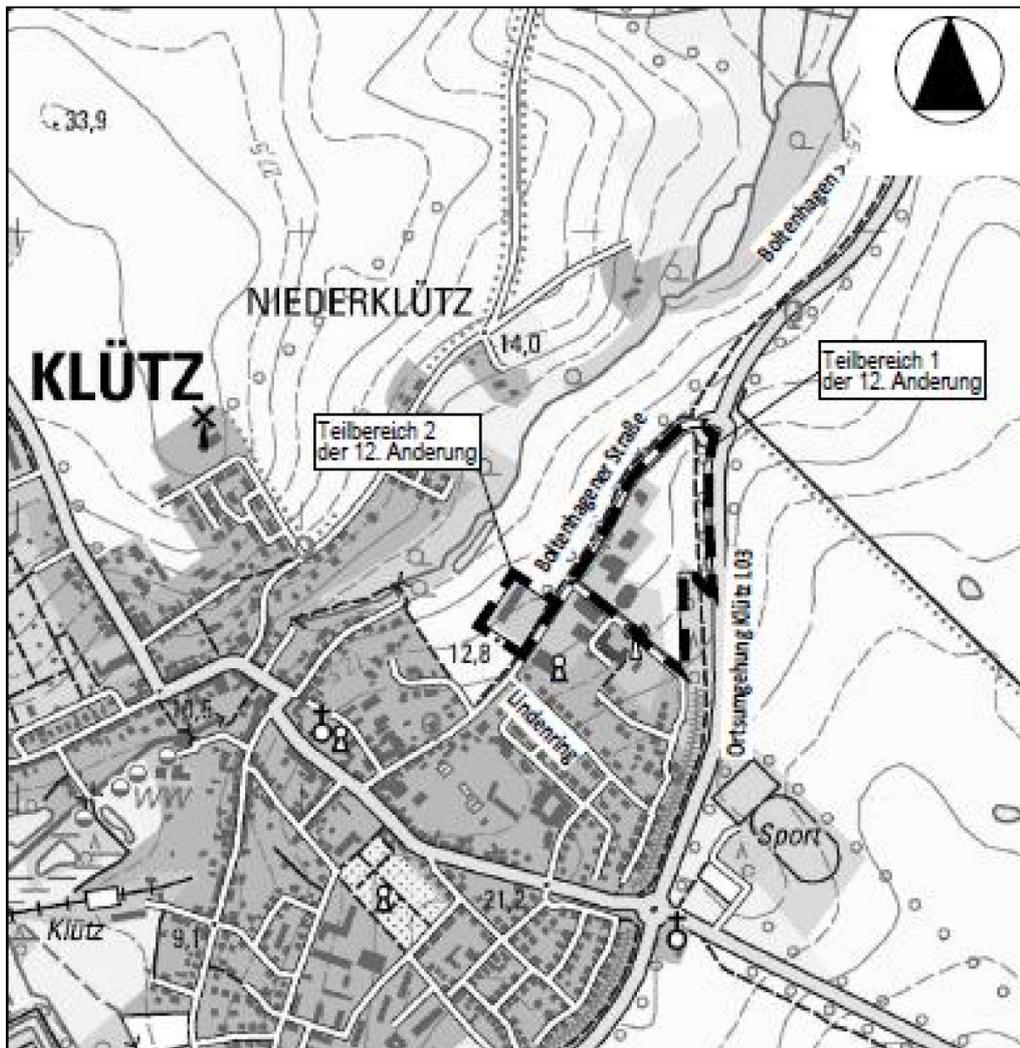


Abb. 1: Lage der Teilbereiche TB 1 und TB 2 auf Topographischer Karte
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

3.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz unter Berücksichtigung der bereits geänderten Teilbereiche.

Die wirksamen Ziele des Flächennutzungsplanes und dessen wirksame Änderungen sind die Bearbeitungsgrundlage.

3.3 Bestandteile der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:5000 mit der Planzeichenerklärung,
- Verfahrensübersicht.

Der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigelegt.

3.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- LBauO M-V - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. MV 2015, S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung in 2024 (GVOBl. MV S. 351).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes, in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184),
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),

- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

3.5 Wahl des Planverfahrens

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Die Stadt Klütz befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen. Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Im Nahbereich ist dem zentralen Ort Klütz die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugeordnet. Durch die Stadt Klütz führt die überregionale Straßenverbindung von Schwerin über Grevesmühlen, Klütz bis Boltenhagen. Die Stadt Klütz liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Die für die Planungsabsicht in Anspruch genommenen Flächen befinden sich im Siedlungskörper der Stadt Klütz, so dass von einer Vereinbarkeit der Entwicklung und Inanspruchnahme von Flächen mit den Zielen der Landesplanung ausgegangen wird.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg werden folgende Darstellungen für die Stadt Klütz getroffen:

- Die Stadt Klütz gehört zum Mittelbereich Grevesmühlen. Zum Nahbereich Klütz gehören die Stadt Klütz sowie die Gemeinden Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst.
- Der Stadt Klütz wurde die Funktion eines Grundzentrums. 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.
- Unter Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtung soll die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden.
 - Die Stadt Klütz liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes, eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
 - Die Stadt Klütz liegt an der überregionalen Straßenverbindung L03 zwischen Grevesmühlen und Ostseebad Boltenhagen sowie an dem regionalen Straßennetz der L03 zwischen Wismar und Dassow.
 - Die Landesstraße L01 Wismar-Klütz-Dassow gehört dem regionalen Straßennetz an.

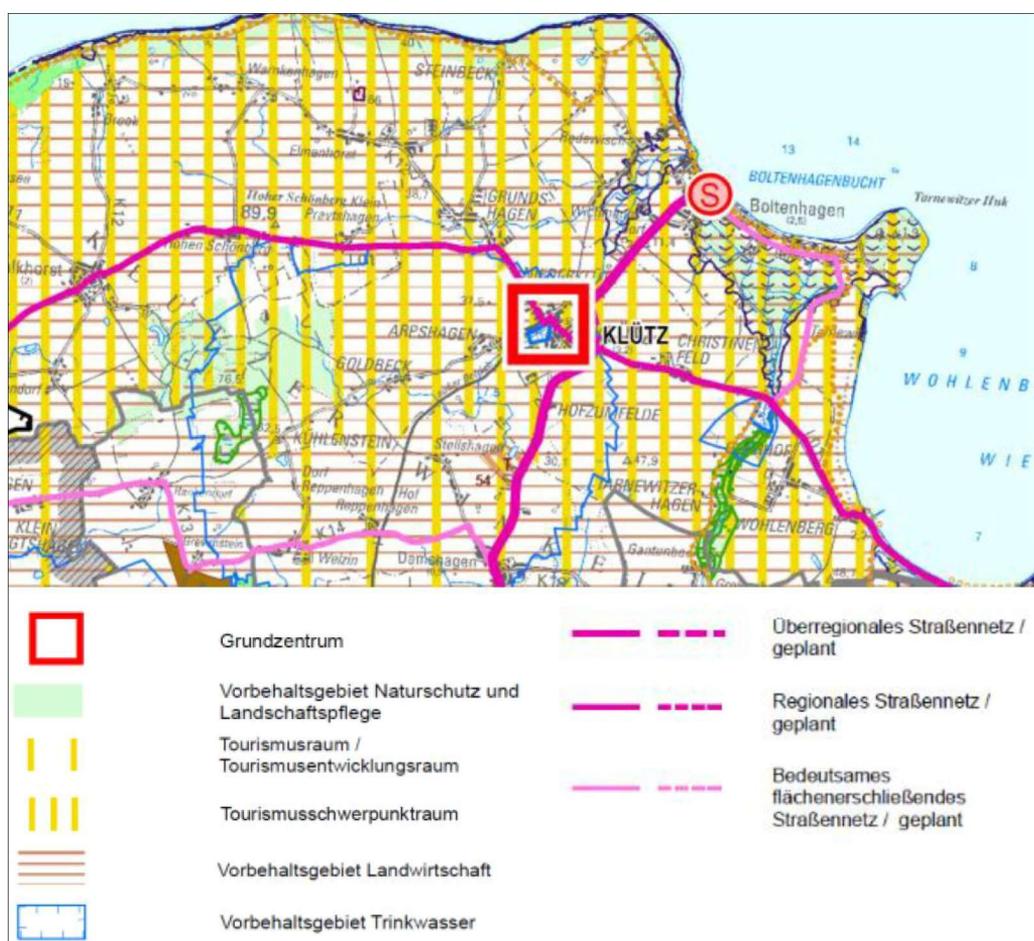


Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM 2011

4.3 Raumordnerische Einschätzung

Aus raumordnerischer Sicht im Ergebnis einer Erörterung zur Einzelhandelsentwicklung im Wirtschaftsministerium am 20.11.2024 bestätigt, dass das Vorhaben der Stadt Klütz grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Mit der Planung erfolgt eine Stärkung der Stadt Klütz verbunden mit der Verbesserung der Versorgung des Nahbereichs entsprechend der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.

Das geplante Vorhaben ist als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Konkret handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration, da die Einzelhandelsbetriebe von potenziellen Kunden als eine Einheit als Einkaufsgelegenheit wahrgenommen werden (vgl. Begründung zum Kapitel 4.3.2 des LEP M-V). Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen besteht auch aus raumordnerischer Sicht keine Standortalternative.

4.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wurde für das gesamte Land aufgestellt und enthält Planungskarten im Maßstab 1: 250.000. Zuletzt wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben.

Ziele des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes (GLP) stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Darlegungen hierzu finden sich im Umweltbericht.

4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM) wurde im Zeitraum Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben. Er wurde nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

Ziele des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP) stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Darlegungen hierzu finden sich im Umweltbericht.

4.6 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz verfügt über einen wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan wird für die betrachteten Teilbereiche zugrunde gelegt. Zur Übersichtlichkeit werden auch die bereits realisierten und rechtswirksamen Änderungen des Flächennutzungsplanes betrachtet. Im Relevanzbereich des Vorhabens sind keine weiteren Änderungsbereiche vorhanden. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes werden in 2 Teilbereichen betrachtet. Die weiteren Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgen außerhalb und unabhängig dieses Verfahrens. Diejenigen Belange, die zwischenzeitlich geklärt wurden, wurden gestrichen, wie Trasse der Ortsumgehungsstraße, die bereits im Bestand vorhanden ist und die Flächen für Sportanlagen, die bereits realisiert sind und auch planungsrechtlich umgesetzt wurden.

Die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für die Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 macht die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für 2 Teilbereiche erforderlich.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme



Abb. 3: Luftbild mit Eintragung der Teilbereiche der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle www.gaia-mv.de, abgerufen im Dezember 2024, ohne Maßstab)

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des geplanten Nahversorgungszentrums befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 entsprechen nicht den derzeitigen Entwicklungszielen der Stadt Klütz, so dass hier eine planungsrechtliche Änderung vorzusehen ist.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation wird für die 2 Teilbereiche differenziert betrachtet und dargestellt.

Im Teilbereich 1 sind Teile der zukünftig beanspruchten Flächen und mit der Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten Flächen

- als Sondergebiet Tankstelle,
- als Sondergebiet Einzelhandel und
- als Sonstiges Sondergebiet für Sportanlagen

dargestellt. Darüber hinaus ist ein Teil der Flächen im Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teil stellt sich als Waldfläche dar. Darüber hinaus besteht verbindliches Baurecht über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz. Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz festgesetzten Flächen entsprechen nicht den Zielsetzungen für die zukünftige beabsichtigte Nutzung.

Für den Teilbereich 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt. Es handelt sich nicht um Flächen, die als Bauflächen dargestellt sind. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war das Kaufhaus Stolz noch nicht etabliert. Im Rahmen einer Nutzungsänderung wurde die Genehmigung für den Fortbestand vorhandener Gebäude genehmigt. Somit ist das Kaufhaus Stolz mit einer Nutzung von 775 m² als zulässige Nutzung genehmigt worden. Die Zielsetzungen zur Erweiterung des Kaufhauses Stolz setzen eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus. Vorgaben über eine verbindliche Bauleitplanung bestehen nicht.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der Teilbereich 1 befindet sich östlich der Boltenhagener Straße am Ortsausgang Richtung Boltenhagen. Südlich des Änderungsbereiches sind ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt sowie ein Möbelmarkt vorhanden. Im Änderungsbereich liegen ein Schmetterlingspark sowie eine Anlage für Adventure-Golf. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Feuerwehr.

Südwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Filiale des Kaufhauses Stolz. Für das Kaufhaus Stolz ist eine Erweiterung vorgesehen. Hier handelt es sich um den Teilbereich 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vom Änderungsbereich sind auch eine Tankstelle und ein Autohändler bzw. eine Kfz-Werkstatt berührt. Die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich dargestellte Fläche wird auch landwirtschaftlich genutzt.

Westlich der Boltenhagener Straße befinden sich nördlich vom Kaufhaus Stolz ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 4: Blick entlang der Ortsumgehung Klütz L03 auf Teile des Plangebiets
Im Hintergrund sind der Minigolf-Platz, die Freiwillige Feuerwehr, der Schmetterlingspark und der Autohändler zu sehen (aufgenommen am 02. Dezember 2024, Planungsbüro Mahnel)



Abb. 5: Blick entlang der Boltenhagener Straße Richtung Stadtmitte
(aufgenommen am 02. Dezember 2024, Planungsbüro Mahnel)

5.3 Verkehr und Erschließung

Die Teilbereiche 1 und 2 liegen mit der Boltenhagener Straße an einer der Hauptverkehrsstraßen. Darüber hinaus sind Anlagen der Ver- und Entsorgung vorhanden. Die vorhandenen Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen genügen nicht, um die Ver- und Entsorgung sicher zu stellen. Ergänzungen der vorhandenen Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorzunehmen.

5.4 Naturräumlicher Bestand

Die Flächen sind überwiegend bereits bebaut und anthropogen genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Teilbereich 1 werden für eine Bebauung vorbereitet. Geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V sind nicht vorhanden. Geschützter Baumbestand ist im Rahmen der weitergehenden Bearbeitung (geschützte Bäume nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V zu beachten).

6. Planungsziele

Zur Darstellung der Planungsziele werden die Plandarstellungen vor und nach der Änderung dargestellt. Im Rahmen der Flächenbilanz ergibt sich eine konkrete Darlegung der Änderungen.

Das bedeutet für die Teilbereiche:

Teilbereich 1

Die bisherig dargestellten Flächennutzungen als Sonstige Sondergebiete für die Tankstelle, für den Einzelhandel und für Sport sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald werden geändert zugunsten der Flächenausweisungen für Flächen für Sonstige Sondergebiete Einzelhandel, Sonstige Sondergebiete Sport, Freizeit und Soziales sowie gewerbliche Bauflächen.

Es erfolgt die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung des Einzelhandels inklusive der Unterbringung der Sparkassenfiliale. Planungsalternativen hierfür bestehen in der Stadt Klütz nicht. Andere in der Größenordnung geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Teilbereich 2

Kaufhaus Stolz – auch hier die Gegenüberstellung von Flächen im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese nun zugunsten des Sonstigen Sondergebietes für den Einzelhandel für das Kaufhaus Stolz vorgesehen.

Die konkreten Änderungserfordernisse sind aus der Gegenüberstellung – „Plandarstellung vor der Änderung“ und „Plandarstellung mit künftiger Flächennutzung“ ersichtlich. Zusätzlich ergeben sich die Klarstellungen aus der vorliegenden Flächenbilanz.

7. Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die Belange Ver- und Entsorgung werden im laufenden Planverfahren geregelt.

Informationen und Inhalte des Aufstellungsverfahrens werden auch für die Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne berücksichtigt. Die Boltenhagener Straße ist Haupterschließungsstraße. Die Belange des fließenden Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmer sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu regeln. Hierzu gehören auch entsprechende verbesserte Fußgängerquerungen. Voraussetzung ist die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung.

Die Anforderungen der Ver- und Entsorgung bezüglich der Medien

- Trinkwasser,
- Schmutzwasser,
- Regenwasser,
- Elektroenergie,
- Telekommunikation,
- Abfallentsorgung,
- Brandschutz

werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abschließend geregelt. Vorhandene Voraussetzungen im Bereich sollen genutzt werden. Maßgebliche Anforderungen werden im Zusammenhang mit der Mehrversiegelung und der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu regeln sein.

8. Immissions- und Umweltschutz

Die Anforderungen und Belange des ausreichenden Immissionsschutzes werden im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens geregelt. Dafür werden die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung beachtet und in die Bearbeitung einbezogen.

9. Flächenbilanz

Für das Plankonzept wurde eine Flächenbilanz erstellt. Siehe hierzu die nachfolgenden Übersichten.

Aus der Übersicht der Flächenbilanz – „Flächennutzungsplan bisher, wirksame Fassung“ und „Flächennutzungsplan – Vorentwurf“ sind die Änderungen der bisher dargestellten Flächennutzungen zu den nunmehr vorgesehenen Flächennutzungen ersichtlich.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zwingend erforderlich, um die Funktion der Stadt Klütz als Grundzentrum zu stärken.

Für die Teilbereiche wird jeweils die Flächenbilanz der bisher wirksamen Fassung der Zielsetzung gegenübergestellt.

Teilbereich 1 – Flächen östlich der Boltenhagener Straße

Flächennutzungsplan – Teilbereich 1 bisher, wirksame Fassung	
Baufläche	qm
SO / EH	10.485,40
SO / Sp	16.793,60
SO / T	2.779,50
Gesamt:	30.055,50
Waldflächen	qm
Waldflächen	442,80
Gesamt:	442,80
Landwirtschaftsflächen	qm
Landwirtschaftsflächen	20.508,70
Gesamt:	20.508,70
Fläche/Summe	qm
Gesamt Baufläche	30.055,50
Gesamt Grünfläche	442,80
Gesamt Landwirtschaftsflächen	20.508,70
Gesamtfläche in qm:	<u>51.007,00</u>

Flächennutzungsplan – Vorentwurf Teilbereich 1 (Ziele)	
Baufläche	qm
SO / EH	23.305,00
SO / Sp / F / S	14.216,90
G	13.246,40
Gesamt:	50.768,30
Waldflächen	qm
Waldflächen	238,70
Gesamt:	238,70
Fläche/Summe	qm
Gesamt Baufläche	50.768,30
Gesamt Waldfläche	238,70
Gesamtfläche in qm:	<u>51.007,00</u>

Teilbereich 2 – Flächen westlich der Boltenhagener Straße

Flächennutzungsplan – Teilbereich 2 bisher, wirksame Fassung	
Grünflächen	qm
Grünflächen	7.877,80
Gesamt:	7.877,80

Flächennutzungsplan – Vorentwurf Teilbereich 2 (Ziele)	
Baufläche	qm
So EH	7.877,80
Gesamt:	7.877,80

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

An die Stadt Klütz sind Interessenten zur Entwicklung des Einzelhandels herangetreten. Die Stadt Klütz hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt und einen Grundsatzbeschluss zur Veränderung der Einzelhandelssituation in der Stadt Klütz gefasst.

Neben den Ansiedlungen der Einzelhändler Edeka, Rossmann und Penny ist auch die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung ggf. an dem alten Penny-Standort oder auf einer neuen Fläche (wohl vorzugsweise) vorgesehen. Zur Stärkung des Grundzentrums ist die Stadt an der Erhaltung der Sparkassenfiliale in Klütz interessiert. Hierfür ist ein Neubau vorgesehen. Dieser soll vorzugsweise am Kreisverkehr der Verbindungsstraße zwischen Klütz und Boltenhagen (Landesstraße) entstehen. Der Beschlussauszug ist entsprechend beigefügt.

Neben der Entwicklung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz ist die Fortentwicklung des Standortes des Stolz-Einkaufsmarktes beabsichtigt. Die Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche von ca. 775 m² soll um 470 m² und somit auf 1.245 m² erweitert werden. Die Stadt Klütz ist an der Erweiterung des Marktes interessiert, weil er sich an diesem Standort gut etabliert hat und Versorgungsfunktionen für die Einwohner und Gäste des Fremdenverkehrsaufkommens erfüllt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Lebensmittel- und Drogeriebedarfs wird eine Verkaufsfläche von 1.800 m² für den Edeka, 700 m² für den Rossmann und 1.000 m² für den Penny angestrebt. Somit sollen 3.500 m² Verkaufsfläche entstehen. Die Stadt Klütz ist zur Wahrung ihrer Funktion als Grundzentrums sehr an der Ansiedlung des Vollsortimenters in der Stadt Klütz interessiert. Das stärkt die Funktion des Grundzentrums auch in Bezug auf die Fremdenverkehrsfunktionen an der Küste. Die Nachnutzung des vorhandenen Penny-Marktes ist aus Sicht der Stadt Klütz im Non-Food-Bereich vorgesehen. Die entsprechenden planerischen Vorbereitungen sollen erfolgen und abgestimmt werden.

Die Flächen des Nahversorgungszentrums befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz, für den eine Änderung erforderlich ist. Die Flächen des Kaufhauses Stolz werden planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und die Beurteilungsgrundlage bildet § 35 BauGB.

Der im Bestand vorhandene Lidl-Markt ist planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Klütz gesichert. Änderungsabsichten sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Klütz nicht vorgesehen.

Die Stadt Klütz ist sehr an der Verbesserung der Nahversorgung interessiert. Dies ist wesentlich für die Erhaltung der Aufgaben des Grundzentrums. Innerhalb des Stadtgebietes finden sich keine anderen Möglichkeiten zur Ansiedlung des Einzelhandels. Bereits in der Vergangenheit hatte sich der Lidl verlagert. Anstelle des Lidl-Marktes hat sich erfolgreich der Profi-Baumarkt etabliert. Somit hat sich ein Nahversorgungszentrum im Norden von Klütz an der Umgehungsstraße etabliert, das weiter verfestigt werden soll.

Für die weitere Vorbereitung ist die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens vorgesehen. Die Aufgabenstellung des Einzelhandelsgutachtens ist in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und der Landesplanungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorgesehen.

Im Rahmen der Aufstellung und Vorbereitung der Vorhaben ist die gemeinsame Erstellung von weiteren Gutachten neben dem Einzelhandelsgutachten vorgesehen. Dies bezieht sich auf die verkehrstechnische Untersuchung und ggf. Schalluntersuchungen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, getrennt die Aufstellungsverfahren für die Bauleitplanung durchzuführen.

Dem Flächennutzungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Diese wird mit den Entwurfsunterlagen fortgeschrieben.

Es erfolgt eine planrechtliche Änderung der Flächennutzungen für die Teilbereiche TB 1 und TB 2.

Es ist das Planverfahren nunmehr im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Daher wird im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes sowie auf den Menschen bewertet sowie daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Lage der Teilbereiche TB 1 und TB 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz.

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

Es werden zwei Teilbereiche im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz betrachtet.



Abb. 8: Lage der Teilbereiche TB 1 und TB 2 auf dem Luftbild
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Der Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisel zwischen der L03 und der Boltenhagener Straße,
- im Osten: durch die Ortsumgehung,
- im Süden: durch Siedlungsflächen der Stadt Klütz und ein Gebiet mit Wald,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße.

Der Teilbereich 2 wird begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der Teilbereich TB 1 umfasst eine Fläche von insgesamt rund 5,1 ha.
Die Gesamtfläche des Teilbereiches TB 2 umfasst rund 0,79 ha.

3. **Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die für die Umwandlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen liegen auf einem Feldblock mit einer Ackerwertzahl von 62. Hier wird unter Berücksichtigung des Ziels der Raumordnung und Landesplanung der Anteil an Flächen mit einer Ackerwertzahl von > 50 kleiner 5,00 ha aktiviert. Die Grenze der Zielanwendung für Flächen mit einer Ackerwertzahl > 50 sind 5 ha. Die Planung entspricht hier somit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

Für die Teilbereiche wird das Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Entwicklung des Teilbereichs TB1 ist durch Arrondierung der Ackerfläche im Bogen Ortsumgehung – Kreisel – Boltenhagener Straße vorgesehen. Im nördlichen Teilbereich werden im wirksamen Flächennutzungsplan Flächen landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Südlich anschließend werden die Bauflächen der Sondergebiete „Tankstelle“, „Einzelhandel“ und „Sport“ dargestellt. TB 1 liegt bereits größtenteils auf durch Planungsrecht geregelten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19. Die Neuregelung der Planungsziele der Stadt Klütz erfolgt für diesen Bereich mit Bebauungsplan Nr. 46.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Teilbereich 2 die Umsetzung der Planungsziele für die Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe an der Boltenhagener Straße und die Sicherung der Versorgungsfunktion für die Stadt selbst und die umliegenden Orte vorbereiten. Für das Vorhaben „Umbau und Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen zum Kaufhaus „STOLZ“ einschließlich 80 Stellplätze (ohne Werbeanlage) wurde am 12.09.2011 eine Baugenehmigung sowie Naturschutzgenehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erteilt. Eine sinnvolle Nachnutzung der Flächen und der Bestandsgebäude innerhalb des Teilbereiches TB 2 soll durch den Bebauungsplan Nr. 37 erreicht werden. Die gestalterische Aufwertung des Gesamtbereichs ist ebenfalls Planungsziel dieses Bebauungsplanes.

Laut Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg (nachrichtlich: Amt für Raumordnung und Landesplanung M-V) Fachdienst Bauordnung und Planung vom 12.12.2024¹ sind in Bezug auf Teilbereich 2 (Kaufhaus Stolz) die Außenverkaufsflächen als gewerbliche Verkaufsflächen in der Planung zu berücksichtigen sowie eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Reduzierung der Flächen für Stellplätze im Bereich des Kaufhauses Stolz notwendig. Im weiteren Planverfahren ist eine Alternativenprüfung in Bezug auf den Vorhabenstandort vorzunehmen. Das städtebauliche Erfordernis und die Vereinbarkeit mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

¹ Siehe Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg (nachrichtlich: Amt für Raumordnung und Landesplanung M-V (AfRL M-V)) zur Planungsanzeige der Stadt Klütz vom 14.11.2024 zur baulichen und konzeptionellen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Klütz, Grevesmühlen, 2024-12-12.

insbesondere bezüglich der Innenentwicklung sind nachzuweisen. Die Bauleitpläne und Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden sind zu berücksichtigen und Abstimmungen mit den Nachbargemeinden durchzuführen. Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf zentrumsnahe Einzelhandelsgeschäfte sind zu berücksichtigen und eine Absprache mit dem Straßenbaulastträger hinsichtlich Erschließung und Abstandsflächen notwendig. Laut Stellungnahme ist die Zustimmung der Raumordnung Voraussetzung für die Weiterführung der Planung.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten sind, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>TB 1: Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete für Tankstelle und Einzelhandel sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion durch die Änderung betroffen. Die bestehende Nutzung für Erholungszwecke im südlichen Teilbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan durch Darstellung als Sondergebiet – Sport bereits planrechtlich geregelt. Die landwirtschaftliche Fläche innerhalb des Teilbereichs hat keine besondere Bedeutung für Erholungszwecke (evtl. z. B. Spaziergänge mit dem Hund). Die an den Teilbereich anschließenden Radwege sind Teil eines regional bzw. überregional bedeutenden Radwegsystems. Belange hierzu sind bei der Planung zu berücksichtigen. Weitläufige Erholungsgebiete der Ostsee und weitere Bereiche mit Erholungsfunktion liegen in der direkten und näheren Umgebung. Festsetzungen zu Waldflächen, die der Teilbereich geringfügig umfasst, werden dargestellt. Dieses landschaftsprägende Element wird erhalten und nur geringfügig in Baufläche umgewandelt.</p>	<p>TB 1: Die planrechtliche Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen des Sondergebietes - Einzelhandel soll die Nahversorgung der einheimischen Bevölkerung und der Gäste der Tourismusregion sichern. Bauliche und sonstige Vorkehrungen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Eine Verkehrsuntersuchung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Verkehrslärmimmissionen werden gutachterlich bewertet. Notwendige Festsetzungen in Bezug auf Schallimmissionen werden nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung getroffen. Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung einer Erholungsfunktion ist nicht erkennbar. Durch die Änderung des Sondergebietes - Sport zu einem Sondergebiet – Sport, Freizeit, Sozial werden die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen für die Bevölkerung erweitert. Der Eindruck des Landschaftsbildes kann durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote</p>

		<p>für Gehölze und Gehölzstrukturen positiv beeinflusst werden. Insbesondere sind gemäß den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes Allees und Baumreihen in den Randbereichen und angrenzend an den Teilbereich zu erhalten bzw. anzupflanzen. Die Belange der Zufahrten auf die Sondergebiete sind hier mit zu berücksichtigen. Durch die grünordnerische Festsetzung kann eine weiche Umsäumung des Gebietes hergestellt werden, die die Blickwirkung der Gebäude abmildern kann.</p>
	<p>TB 2: Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen haben keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die Flächen werden bereits für den Einzelhandel genutzt. Das Bestandsgebäude ist im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und soll erweitert werden. Die Erweiterung und Festlegung der Stellflächen wird durch die Nutzungsänderung zu Bauflächen des Sondergebietes – Einzelhandel planrechtlich vorbereitet und der Bestand geregelt.</p>	<p>TB 2: Die Darstellung der Bauflächen des sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel mit dem bereits vorhandenen Bestandsgebäude in der Änderung des FNP spiegelt bereits die tatsächliche Nutzung der Fläche und die Versiegelung durch Befahren und Nutzung als Stellflächen wider. Die Realsituation weicht hier deutlich von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Das Bestandsgebäude ist bis auf eine Grünfläche mit Gehölzbestand im südwestlichen Randbereich bereits durch befestigte und versiegelte Flächen umgeben. Durch die planrechtliche Umwandlung in bauliche Flächen für die Erweiterung der Bebauung ergeben sich aufgrund der Größe des Vorhabens und der Realsituation nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Festsetzungen für Grünflächen und Gehölzbestände sind auf Ebene des verbindlichen Bauleitverfahrens zu treffen und können durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung die Blickwirkung der bebauten Flächen verbessern. Auswirkungen durch Verkehr im weiteren Bauleitplanverfahren zu überprüfen.</p>

<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>TB 1: Innerhalb des Teilbereichs befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG geschützten Biotop. Innerhalb des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes – Einzelhandel befindet sich ein festgesetztes Naturdenkmal. Die Anforderungen hinsichtlich des Naturdenkmals sind beachtlich. Aufgrund sowohl der landwirtschaftlichen Nutzung als auch der bestehenden Bebauung und Versiegelung ist bereits von einer starken Vorbelastung auf den Pflanzen- und Tierbestand und die biologische Vielfalt auszugehen. Durch Störquellen insbesondere durch Lärm, Bewegung, Licht, kommt es zu Vergrünungseffekten.</p>	<p>TB 1: Die Betrachtung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange sind zu erstellen und im weiteren Bauleitplanverfahren zu ergänzen. Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu bilanzieren und auszugleichen. Der vorhandene Baumbestand wird bewertet und die Eingriffe in den Bestand ermittelt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend durchzuführen. Potenzielle Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotop in der Umgebung sind zu ermitteln und zu bewerten. Geeignete Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen und ggf. eine notwendige Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen. Eine geringe Waldfläche wird umgewandelt in Bauflächen des Sondergebietes – Sport, Freizeit, Soziales. Die Nutzung für die soziale Einrichtung einer Tagespflege soll planrechtlich vorbereitet werden. Neue Waldfläche wird in der Änderung südöstlich der Waldumwandlung innerhalb des Teilbereichs und straßenbegleitend darüber hinaus in südliche Richtung als Ausgleich festgelegt.</p>
	<p>TB 2: Die in der Änderung dargestellte Fläche liegt außerhalb von Ackerfeldblöcken und ist bereits durch Überbauung und</p>	<p>TB 2: Es kommt zu keinen erheblichen Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen auf die geschützten Biotop und</p>

	<p>Nutzung als Lagerplatz und Stellflächen versiegelt und befestigt. Im südlichen Bereich liegt eine Grünfläche mit Gehölzstruktur. Diese ist noch zu bilanzieren und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Eine Eingriffsermittlung für den Baumbestand und den Wurzelschutzbereich erfolgte bereits 2011. Diese Bilanzierung ist unter Betrachtung der Realsituation auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen und neue Erkenntnisse zu ergänzen. Weitere Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Baumbestand und den Wurzelschutzbereich ist für die südwestliche Grünfläche mit Gehölzbestand noch zu ermitteln.</p>	<p>Schutzgebiete. Der Bestand wird planrechtlich geregelt.</p>
Fläche/Boden	<p>TB 1: Der Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Die Flächen des Nahversorgungszentrums befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz, weshalb eine planrechtliche Änderung erforderlich für die Neuordnung des Vorhabengebietes ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind ca. 3,1 ha Baufläche dargestellt. Laut Flächenbilanz Stand 06.12.2024 werden ca. 2,1 ha zusätzliche Fläche als Baufläche vorbereitet. Hier werden ca. 2,05 ha landwirtschaftliche Fläche und ca. 0,04 ha Grünfläche als Bauflächen für sonstige Sondergebiete und gewerbliche Bauflächen vorbereitet. Es kommt zu einer Waldumwandlung von 0,04 ha zu Bauflächen. Die gleiche Fläche wird als Ausgleich etwas weiter südöstlich und darüber hinaus straßenbegleitend in südliche Richtung für Wald festgelegt. Im Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Landwirtschaftsfläche ist der Boden bereits durch die anthropogene Nutzung überprägt und verdichtet. Die im tatsächlichen Bestand geringfügig vorliegende landwirtschaftliche</p>	<p>TB 1: Im Hinblick auf die Ausweisung von Bauflächen in Anbindung an die bebaute Ortslage zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist von einer Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen auszugehen. Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Ausweisung von Bauflächen bereitet die Inanspruchnahme des Bodens für weitere Verdichtung und Versiegelung vor. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Teilbereich kommen. Entsprechend sind Eingriffe in Fläche/Boden zu bilanzieren und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Auswirkungen der Änderung der Sonstigen Sondergebiete zu gewerblichen Bauflächen G werden als unerheblich eingeschätzt. Die Flächen in diesem Bereich sind bereits bebaut und versiegelt. Hier werden die Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt. Durch die Nutzungsänderung soll die Sicherung des Bestandes</p>

	<p>Fläche im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde bereits planrechtlich als Baufläche vorbereitet und im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen der Sonstigen Sondergebietes für Sport dargestellt.</p>	<p>planrechtlich geregelt und der Entwicklung der anderen Sondergebiete Rechnung getragen werden. Erhebliche Auswirkungen sind durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergänzt.</p>
	<p>TB 2. Die Flächen des Bestandsgebäudes des Kaufhauses werden planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und die Beurteilungsgrundlage bildet § 35 BauGB. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen sollen planrechtlich in Bauflächen eines Sondergebietes - Einzelhandel umgewandelt werden. Die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan spiegelt die Realsituation größtenteils wider. Lediglich im südwestlichen Teilbereich liegt entlang der Geltungsbereichsgrenze eine Grünfläche mit Gehölzbestand. Die mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und auszugleichen. Die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes wird vorgenommen.</p>	<p>TB 2: Die Präzisierung der Festsetzung für den Aufbau der Stellplatzflächen bezüglich der Wasser- und Luftdurchlässigkeit erfolgt nach Vorlage des Boden- und Entwässerungsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergänzt.</p>
Wasser	<p>TB 1: Im Teilbereich liegt kein Oberflächengewässer I oder II. Ordnung. Der Teilbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, grenzt aber direkt an eine Trinkwasserschutzzone III A. Die Geschützttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten >10 m bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 11 m zu NN. Es ist potenziell nutzbares Dargebot an Grundwasser mit hydraulischen Einschränkungen vorhanden. Die</p>	<p>TB 1: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach den derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der hohen Geschützttheit und allgemeinen Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Allgemeine Empfehlungen zu Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung unter Einsatz entsprechender technischer Anlagen ist von einer gering erheblichen Auswirkung der Nutzungsänderung auf das Schutzgut im Bereich der</p>

	<p>Grundwasserneubildungsrate beträgt 0-50 mm/a. Die Bodenfunktion wird in den Bereichen der Versiegelung als gering schutzwürdig, im Bereich der Ackerfläche mit erhöhter Schutzwürdigkeit bewertet. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, LUNG M-V Zugriff: Dezember 2024).</p>	<p>Ackerflächen auszugehen. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung direkt nicht betroffen. Gesetzliche Vorgaben sind insbesondere in Bezug auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.</p>
	<p>TB 2: Der Teilbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. Die Verbote und Auflagen sind einzuhalten. Die Geschüttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten > 10 m bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 11 m zu NN. Für die GW-Neubildung und das Dargebot hat TB 2 eine allgemeine Bedeutung. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, LUNG M-V Zugriff: Dezember 2024)</p>	<p>TB 2: Gesetzliche Vorgaben sind insbesondere in Bezug auf die Trinkwasserschutzzone III A einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Durch die hohe Geschüttheit und eine ausreichende Mächtigkeit der Deckschichten ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Die Trinkwasserschutzzone ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen sind Auswirkungen auf das Schutzgut auch bei geänderter Darstellung der zulässigen Nutzung nicht zu erwarten.</p>
Luft	<p>TB 1: Die Fläche liegt am Rande von Siedlungsflächen zwischen verschiedenen Straßentrassen. Der nördliche TB 1 ist als landwirtschaftliche Fläche nur von allgemeiner Bedeutung für die lokale Lufthygiene. Im südlichen Bereich liegen bereits versiegelte Flächen des Sondergebietes Einzelhandel und Sportplatz im wirksamen Flächennutzungsplan und im Bestand vor. Im Umfeld sind ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. Im Teilbereich sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden.</p>	<p>TB 1: Aufgrund der versiegelten Flächen im südlichen Teilbereich, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen bereits dargestellt sind, und der geringen Größe der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche, ist nicht von einer erheblichen Auswirkung der Änderung auf das Schutzgut Luft auszugehen. Die Festsetzungen für Grün- und Waldflächen können sich positiv auf die Lufthygiene auswirken. Durch die umgebenden Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete kann die Luftqualität erhalten werden. Der Teilbereich hat keine besondere Bedeutung für die Lufthygiene. Die Luftqualität in Nordwestmecklenburg ist allgemein gut, begünstigt durch die Nähe zur Ostseeküste.</p>

	<p>TB 2: Die Fläche liegt hauptsächlich als bebaute und versiegelte Fläche vor. Der Realbestand weicht deutlich von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Die Grünflächen mit Gehölzbestand entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie Einzelbäume sind auf Ebene des Bebauungsplanes noch zu bilanzieren und entsprechend zu kompensieren. Es besteht keine besondere Bedeutung für die Lufthygiene.</p>	<p>TB 2: Durch die geänderte Darstellung der Grünflächen als Bauflächen des Sondergebietes – Einzelhandel sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Realsituation wird zukünftig widergespiegelt und planrechtlich geregelt. Maßnahmen zur Erhaltung der Luftqualität sind in beiden Teilbereichen zu treffen.</p>
Klima	<p>TB 1: Da eine günstige klimatische Ausgangssituation besteht und das Gebiet aufgrund seiner Größe und bisherigen Nutzungen nur eine allgemeine Bedeutung für das Klima besitzt, werden durch die Neuversiegelungen im nördlichen Teilbereich voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das regionale Klima entstehen.</p>	<p>TB 1: Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der lokal bzw. mikroklimatischen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen durch Versiegelungen, Bebauung und Verkehrsemissionen sind zu betrachten und zu gewährleisten. Positive Auswirkungen haben hierbei die Begrünung der Freiflächen sowie Erhaltungsgebote für Gehölze. Erhebliche Auswirkungen auf das Großklima und die lufthygienischen Eigenschaften sind durch die zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.</p>
	<p>TB 2: Die Fläche liegt im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Gebäudebestand vor. Im tatsächlichen Bestand wird die Fläche zusätzlich u.a. für Stellplatzflächen genutzt. Es liegt daher bereits eine Befestigung und Versiegelung vor. Die Realsituation unterscheidet sich daher erheblich von dem im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Situation. Die mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>TB 2: Bereits verdichtete und versiegelte Flächen werden für eine weitere Bebauung und Regelung von Stellplatzflächen vorbereitet. Durch die geringe Erweiterung des Gebäudebestandes und die bereits bestehende Befestigung und Versiegelung der Flächen wird die Auswirkung auf das Lokalklima daher als gering erheblich eingeschätzt. Von einer positiven Auswirkung durch grünordnerische Festsetzungen auf das Mikroklima ist auszugehen. Gegebenenfalls sind nach Betrachtung hygienischer Anforderungen u.a. auch Dachbegrünungen als verbessernde Maßnahme zu betrachten.</p>
Landschaft/ Landschaftsbild	<p>TB 1: Es handelt sich um eine Erweiterung der Bauflächen in Richtung Bogen der Ortsumgehung und Kreisel. Aufgrund der Lage des</p>	<p>TB 1: Die Umplanung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen beeinflusst das Landschaftsbild mäßig erheblich. Ein harmonischer Übergang zur</p>

	<p>Teilbereiches im direkten Anschluss an die umliegende Bebauung entlang vorhandener Verkehrsstrassen wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Das geplante Vorhaben beeinflusst das Landschaftsbild nicht erheblich. Ein Naturdenkmal wird im Grenzbereich dargestellt dessen Belange in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Landschaft kann durch die grünordnerischen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden. Die Waldfläche wird nur geringfügig umgewandelt und bleibt als Umsäumung des Geländes entlang der Ortsumgehung erhalten. Der besondere Schutz des Naturdenkmals ist erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf das Naturdenkmal durch die Umplanung zu gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht zu erwarten. Mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Abstimmungen zu treffen und ggf. Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>
	<p>TB 2: Das Landschaftsbild wird bereits durch den Realbestand des Kaufhauses und Verkehrsflächen geprägt. Der Baumbestand ist zu bilanzieren und zu bewerten. Erhaltungs- und Anpflanzmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Die Neuordnung der Fläche kann zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen.</p>	<p>TB 2: Auf Ebene des Bebauungsplanes kann durch die grünordnerische Gestaltung der Sondergebietsflächen eine Verbesserung der Blickwirkung erreicht werden. Durch Erhaltungsgebote für Gehölze und Ersatzpflanzungen wird der Eindruck durch die Bebauung und die zulässige Nutzung der Stellplatzflächen abgemildert.</p>
<p>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>	<p>TB 1: Im wirksamen Flächennutzungsplan wird innerhalb des Teilbereichs ein Bereich (d) angezeigt, in dem Denkmale vermutet werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das Denkmal bereits überplant wurde. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens ist der Bestand mit der Unteren Denkmalschutzbehörde noch abzuklären. Weitere Bau- oder Bodendenkmale liegen zum jetzigen Kenntnisstand nicht innerhalb des Teilbereichs vor.</p>	<p>TB 1: Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.</p>

	TB 2: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Baudenkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.	TB 2: Von einer Betroffenheit ist derzeit nicht auszugehen. Die für Teilbereich 1 genannten Hinweise sind auch hier zu berücksichtigen.
Natura 2000-Gebiete	TB 1: Das GGB „Wismarbucht“ befindet sich in ca. 3,8 km und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca.2,6 km Entfernung. Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen in über 3,7 km Entfernung und werden durch die Änderung nicht betroffen.	TB 1: Von einer Betroffenheit der Schutzzwecke und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ist aufgrund der Entfernung des Teilbereichs nicht auszugehen.
	TB 2: Das GGB „Wismarbucht“ befindet sich in ca. 4,1 km und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca.3,3 km Entfernung. Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen in über 3,7 km Entfernung und werden durch die Änderung nicht betroffen.	TB 2: Die Natura 2000-Gebiete sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgt die Fortschreibung des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Äußerung der Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6.2 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6.3 **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt

6.4 **Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

Geodaten und Karten

- Geoportal.MV des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo), Dezember 2024.
- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff Dezember 2024).

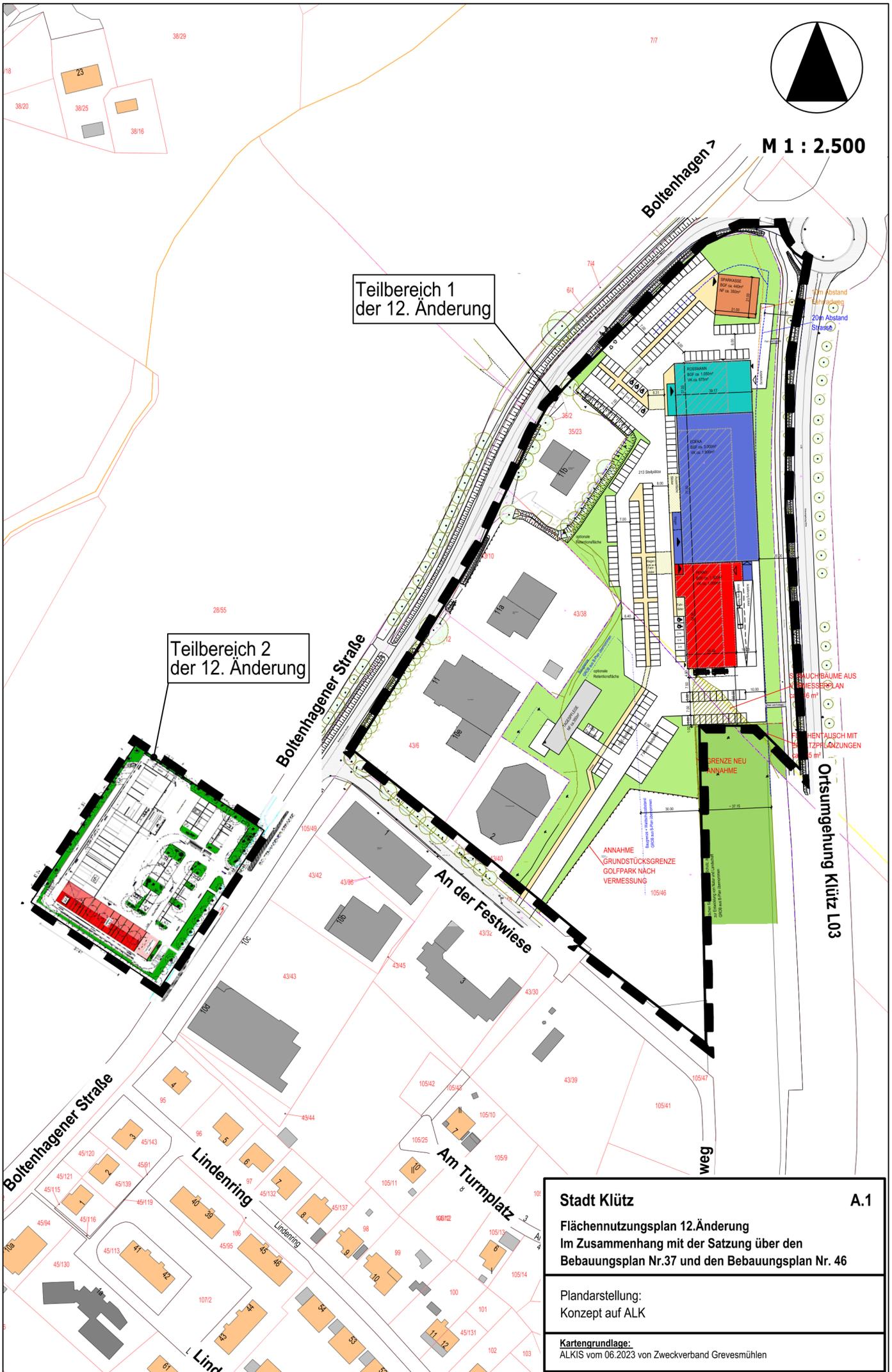
Auflistung aller verwendeten Quellen wird ergänzt.



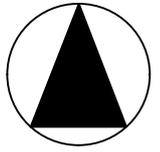
M 1 : 2.500

Teilbereich 1
der 12. Änderung

Teilbereich 2
der 12. Änderung



Stadt Klütz	A.1
Flächennutzungsplan 12. Änderung Im Zusammenhang mit der Satzung über den Bauungsplan Nr.37 und den Bauungsplan Nr. 46	
Plandarstellung: Konzept auf ALK	
<u>Kartengrundlage:</u> ALKIS vom 06.2023 von Zweckverband Grevesmühlen	



M 1 : 2.500

Teilbereich 1
der 12. Änderung

Teilbereich 2
der 12. Änderung

Boltenhagen >

Ortsumgebung Klütz L03

Boltenhagener Straße

An der Festwiese

Boltenhagener Straße

Lindenring

Am Turmplatz

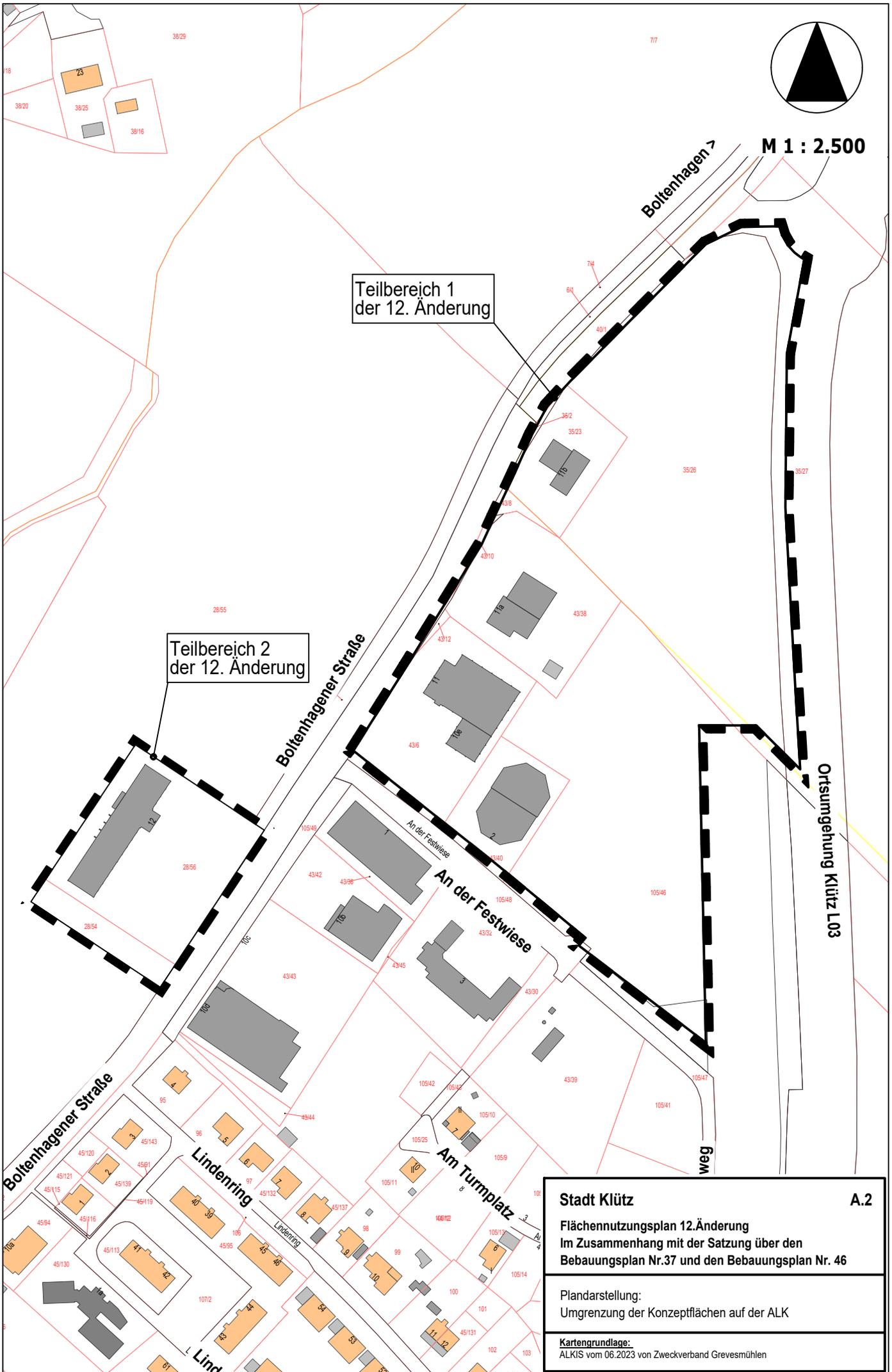
Stadt Klütz

A.2

Flächennutzungsplan 12. Änderung
Im Zusammenhang mit der Satzung über den
Bebauungsplan Nr.37 und den Bebauungsplan Nr. 46

Plandarstellung:
Umgrenzung der Konzeptflächen auf der ALK

Kartengrundlage:
ALKIS vom 06.2023 von Zweckverband Grevesmühlen





M 1 : 2.500

Boltenhagen >

Teilbereich 1
der 12. Änderung

Teilbereich 2
der 12. Änderung

Boltenhager Straße

An der Festwiese

Ortsumgebung Klütz L03

Boltenhager Straße

Lindenring

Am Turmplatz

Stadt Klütz

A.3

Flächennutzungsplan 12. Änderung
Im Zusammenhang mit der Satzung über den
Bebauungsplan Nr.37 und den Bebauungsplan Nr. 46

Plandarstellung:
Konzept auf dem Bebauungsplan Nr.19

Kartengrundlage:
Bebauungsplan Nr.19 der Stadt Klütz vom 03.2011 von PBM

Regional bedeutsamer Radweg,
"Tour 2" sind
"Wertvolle Radwege für Kinder"

Vermutlicher Verlauf der Leitungen
der Deutschen Telekom AG

Vermutlicher Verlauf der Leitungen
Gas Hochdruckleitung
P11-6 Klütz-Boltenhagen

Streifenbegleitgrün
Stehtdreieck

Vermutlicher Verlauf der Leitungen
der Deutschen Telekom AG

Vermutlicher Verlauf der
Leitungen der Deutschen Telekom

GRÜNZONE NEU
ANWÄNDEN

ANNAHME
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GOLFPAK NACH
VERMESSUNG

SCHLÜCHTBÄUME AUS
STAMMESSEPLAN
5 m

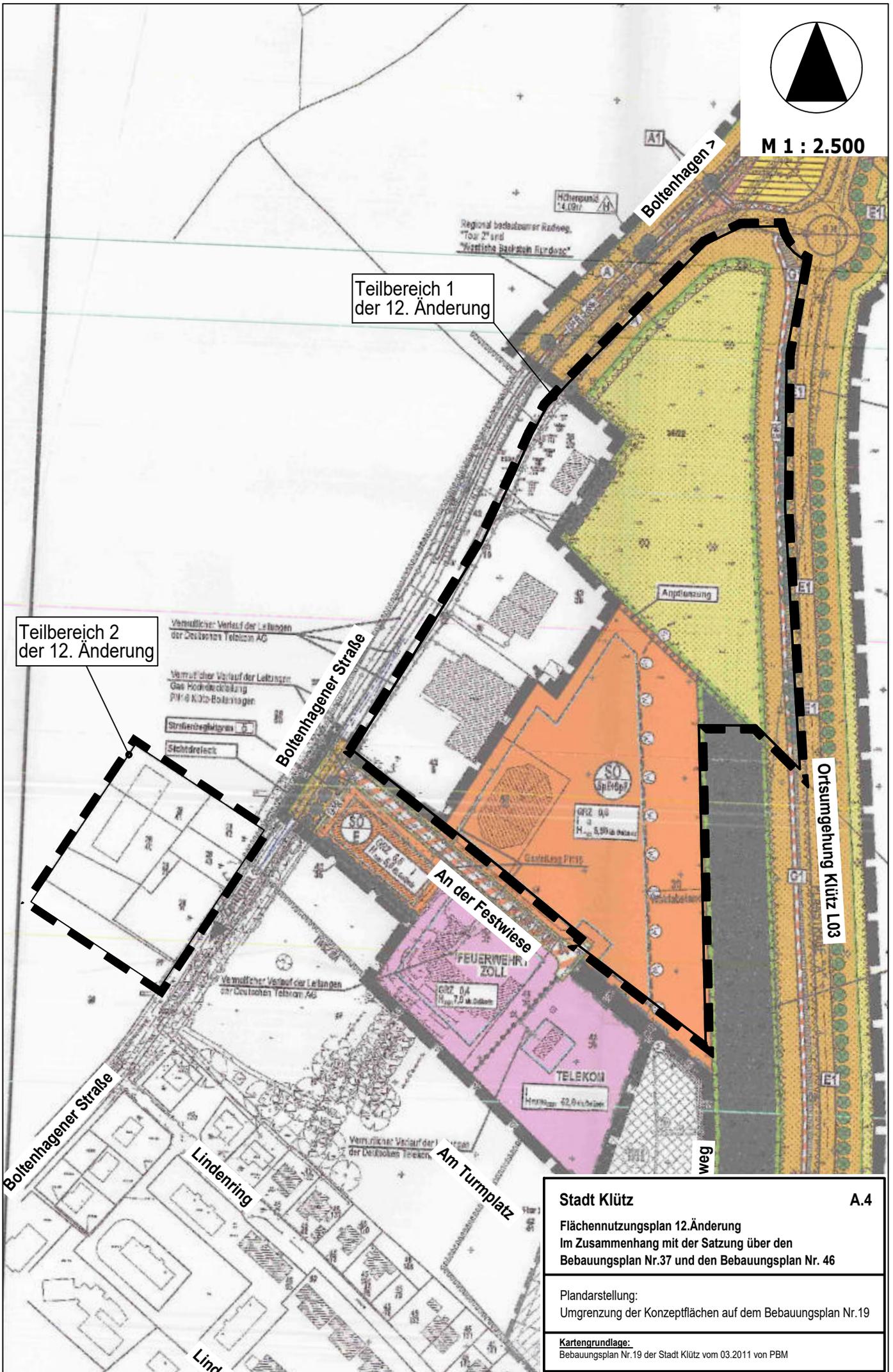
RECHENHAUS MIT
STZPFLANZUNGEN
5 m

weg



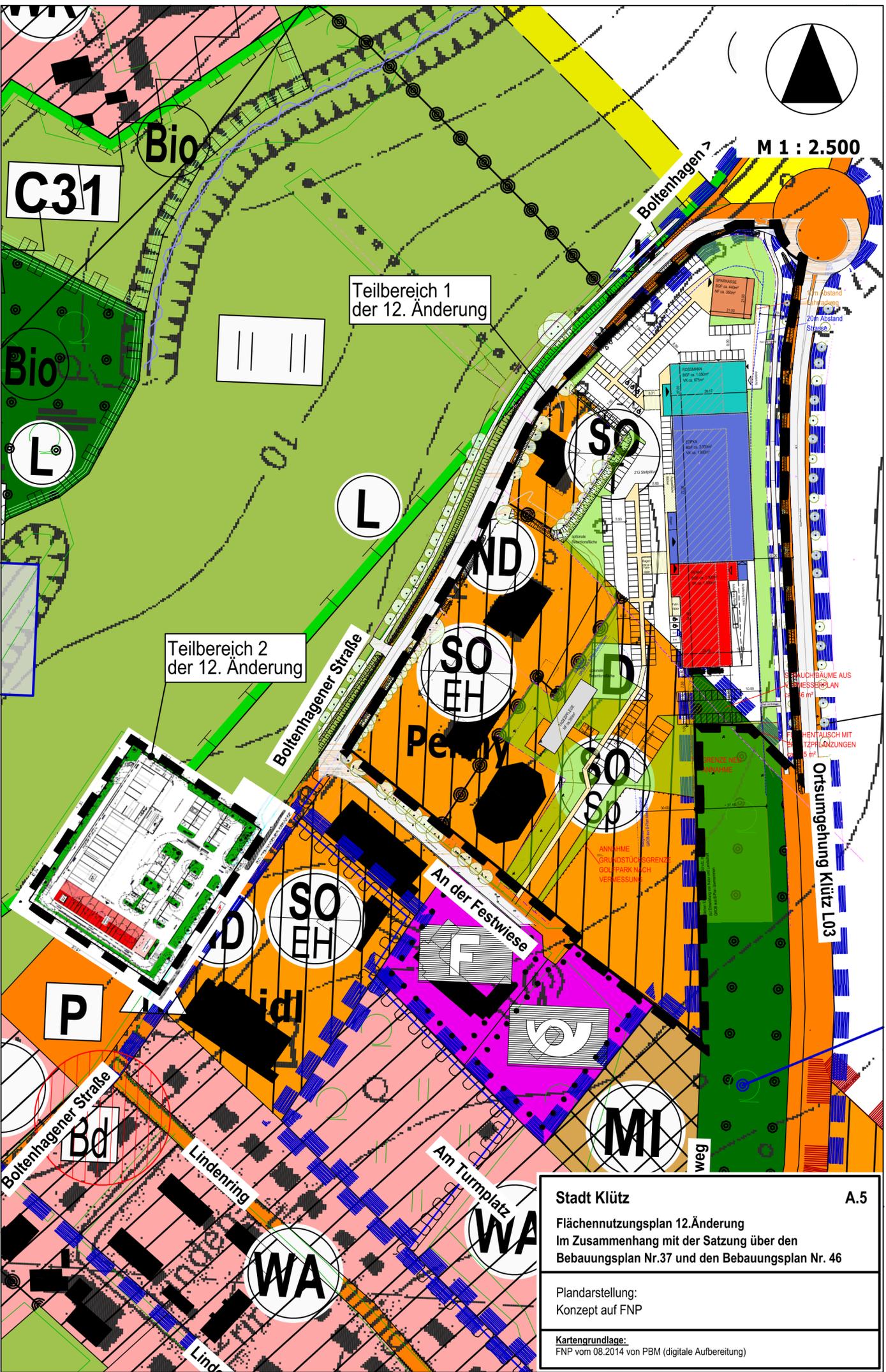


M 1 : 2.500



Stadt Klütz	A.4
Flächennutzungsplan 12. Änderung Im Zusammenhang mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr.37 und den Bebauungsplan Nr. 46	
Plandarstellung: Umgrenzung der Konzeptflächen auf dem Bebauungsplan Nr.19	
<u>Kartengrundlage:</u> Bebauungsplan Nr.19 der Stadt Klütz vom 03.2011 von PBM	

M 1 : 2.500



Bio

C31

Teilbereich 1
der 12. Änderung

Bio

L

L

Teilbereich 2
der 12. Änderung

Boltenhagener Straße

SO
EH

SO
EH

SO
EH

An der Festwiese

SO
EH

P

Boltenhagener Straße

Bd

Lindenring

WA

Am Turmplatz

WA

MI

weg

Ortsumgebung Klütz L03

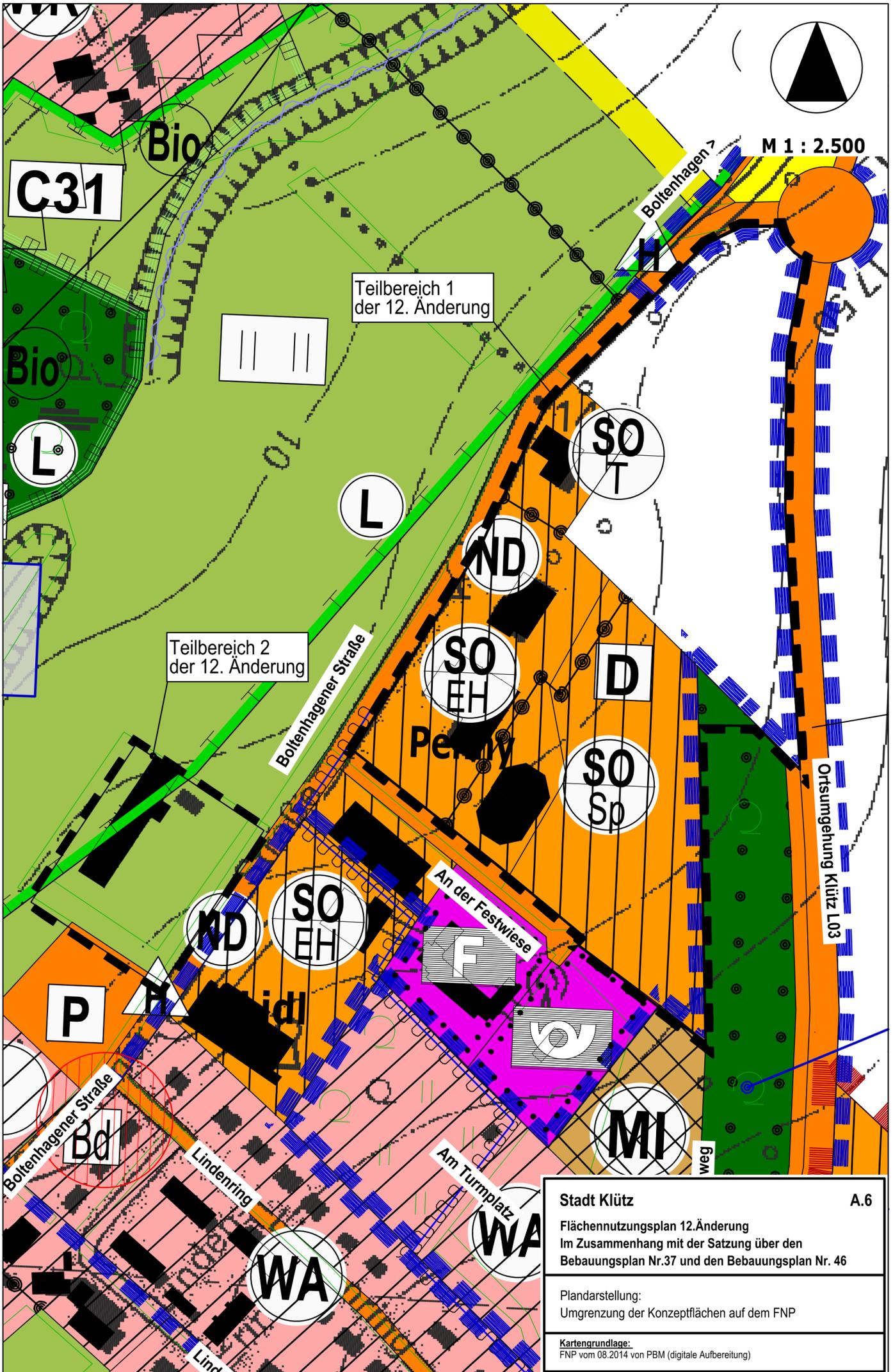
Stadt Klütz

A.5

Flächennutzungsplan 12. Änderung
Im Zusammenhang mit der Satzung über den
Bebauungsplan Nr.37 und den Bebauungsplan Nr. 46

Plandarstellung:
Konzept auf FNP

Kartengrundlage:
FNP vom 08.2014 von PBM (digitale Aufbereitung)



Stadt Klütz A.6
 Flächennutzungsplan 12. Änderung
 Im Zusammenhang mit der Satzung über den
 Bebauungsplan Nr.37 und den Bebauungsplan Nr. 46
 Plandarstellung:
 Umgrenzung der Konzeptflächen auf dem FNP
 Kartengrundlage:
 FNP vom 08.2014 von PBM (digitale Aufbereitung)



M 1 : 2.500

Boltenhagen >

Teilbereich 1
der 12. Änderung

Teilbereich 2
der 12. Änderung

Boltenhagener Straße

An der Festwiese

Ortsumgehung Klütz L03

Boltenhagener Straße

Lindenring

Am Turmplatz

weg



Stadt Klütz A.7
Flächennutzungsplan 12. Änderung
Im Zusammenhang mit der Satzung über den
Bebauungsplan Nr.37 und den Bebauungsplan Nr. 46

Plandarstellung:
Konzept auf Luftbild

Kartengrundlage:
Luftbild vom 01.2024 von © GeoBasis-DE/M-V 2024

10m Abstand
Lichtschneidweg

20m Abstand
Straße

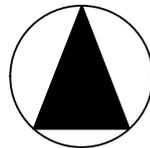
SCHLUCHBÄUME AUS
VERMESSUNGSPLAN
ca. 15 m²

RECHENHALTUNG MIT
STÄTZPUNKTLÖSUNGEN
ca. 15 m²

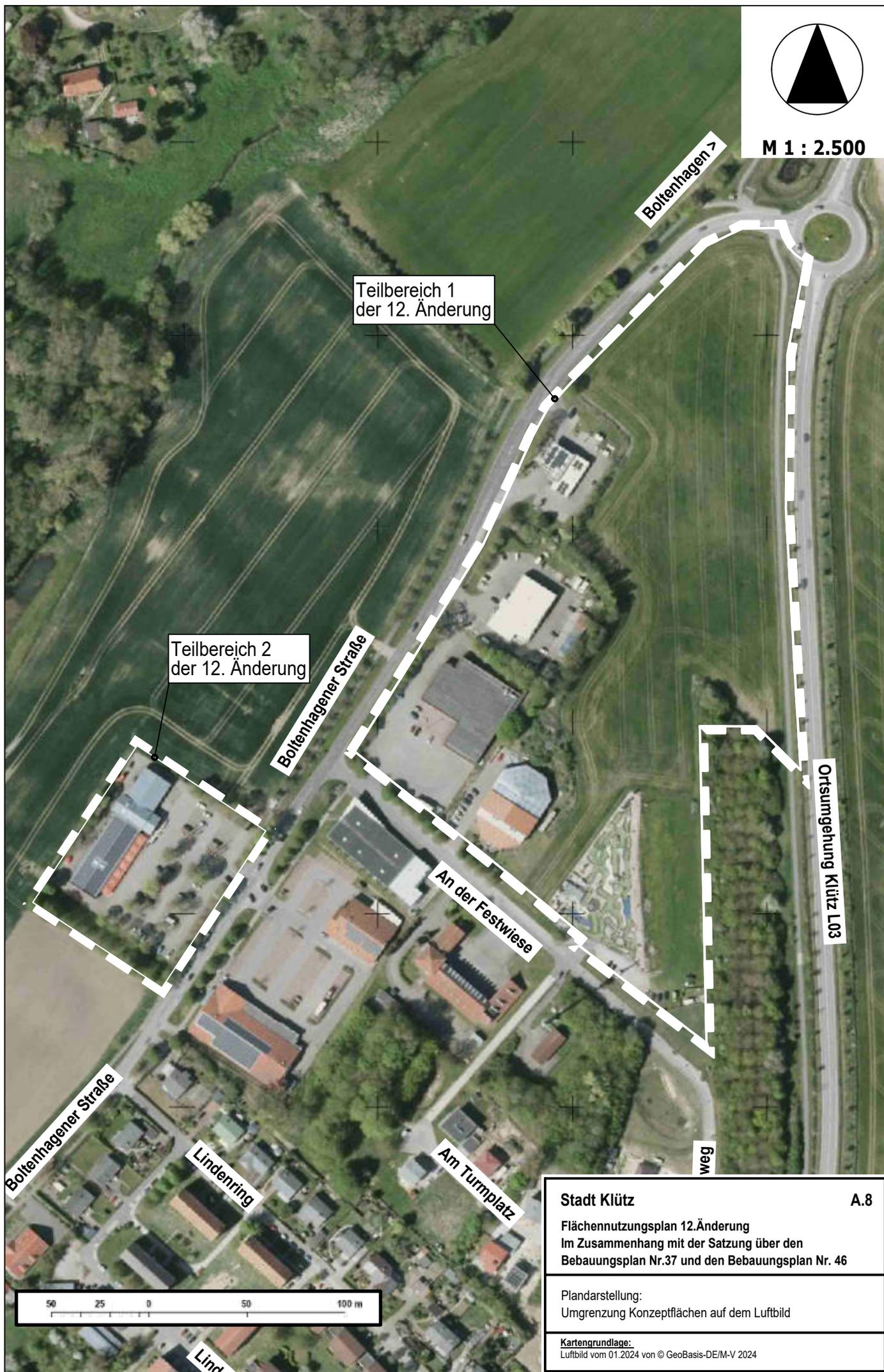
ANNAHME
GRUNDSTÜCKSGRADES
BOLTFARK NACH
VERMESSUNG

BRUNNEN NEU
ca. 15 m²

Linden



M 1 : 2.500



Stadt Klütz

A.8

Flächennutzungsplan 12. Änderung
Im Zusammenhang mit der Satzung über den
Bebauungsplan Nr.37 und den Bebauungsplan Nr. 46

Plandarstellung:
Umgrenzung Konzeptflächen auf dem Luftbild

Kartengrundlage:
Luftbild vom 01.2024 von © GeoBasis-DE/M-V 2024