

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/120

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Julia Tesche	Datum 12.12.2024 Verfasser:
--	--

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
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, Text-Teil B und Begründung) wurden entsprechend der Vorgaben des Bauausschusses der Stadt Klütz vom 15.01.2025 abgeändert.

Sachverhalt:

Aufgrund der positiven Entwicklung und Nutzung für das Kaufhaus Stolz in der Fremdenverkehrsregion hat die Stadt Klütz das Ziel das Vorhaben zu unterstützen und begrüßt eine Erweiterung des Kaufhauses Stolz im Rahmen der Entwicklung des Nahversorgungszentrums. Die Sortimente werden entsprechend der Klützer Sortimentsliste im weiteren Verfahren festgelegt. Für die Entwicklung des Kaufhauses Stolz und dessen Erweiterung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vor.

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.

Die Stadt Klütz fasst zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46. Die Vorentwürfe der Planzeichnung, des Text-Teil B und der Begründung werden für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 37 dient dem Ziel, die Erweiterung des Kaufhauses Stolz vorzubereiten. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Auf der Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung sind die Anforderungen an den Ausbau und die Leistungsfähigkeit der Boltenhagener Straße zu ermitteln und Fußgängerquerungen zu betrachten.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
 - im Süden: durch vorhandenen Baumbestand und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
 - im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigelegt.

2. Mit dem Kaufhaus Stolz ist die Stärkung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vorgesehen. Der Standort der sich positiv entwickelt hat, soll weiterentwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Kaufhauses Stolz von 775 auf 1.250 qm Verkaufsfläche auf der gegenüberliegenden Seite des Nahversorgungszentrums geschaffen werden.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.
5. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe für den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz“. Das Plangebiet wird wie im Aufstellungsbeschluss bekanntgegeben begrenzt.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
8. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt nach § 2 Abs. 2 BauGB.

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 und	

	unabweisbar und
	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_Klütz_B37_BV_Vorentwurf_Plan_groß_NEU öffentlich
2	d2024-12-11Kluetz_B37_Teil-B_BV_Vorentw_1_ErgänzBA_NEU öffentlich
3	d2024-12-18_Kluetz_B37_KurzBG_ErgänzBA_NEU öffentlich
4	d2024-12-18_Klütz_B37_Vorentwurf_Plan_groß_V1_red öffentlich
5	d2024-12-11Kluetz_B37_Teil-B_BV_Vorentw_1_red öffentlich
6	d2024-12-18_Kluetz_B37_KurzBG+DB_red öffentlich
7	d2024-12-12_Kluetz_B37_BG_BV_Vorentwurf_UB+DB_red öffentlich

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ“ DER STADT KLÜTZ

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SONSTIGES SONDERGEBIET EINZELHANDEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Nr. 2 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.275 m² sowie der Unterbringung der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen. Das Sortiment ist auf zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente der noch zu erstellenden Klützer Sortimentsliste zu beschränken. Auf maximal 15% der Verkaufsfläche dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente der Klützer Sortimentsliste angeboten werden.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
 - Räume für die Verwaltung,
 - Sozialräume,
 - Stellplätze,
 - Werbeanlagen.
- 1.3 Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Einzelhandel“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- ist im Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel (EH) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

- 2.2.1 Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der vorhandenen Stellplätze.
- 2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen kann ausnahmsweise für technische Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Lichtkuppeln, Schornsteine, Antennen, Belüftungs- und Klimatechnik sowie der Einhausung, Blitzschutzanlage) sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der technisch notwendigen Höhe, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m über der realisierten Höhe der Gebäude zugelassen werden.
- 2.2.3 Werbeanlagen dürfen die maximale zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Abweichend davon ist die Errichtung eines Werbepylons nur mit einer maximalen Höhe von 9,00 m über Bezugspunkt zulässig.
- 2.2.4 Sonstige Nebenanlagen dürfen die maximale Höhe von 4,00 m über Bezugshöhe nicht überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen/ Hinweisschilder auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 Als energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Vermeidungsmaßnahme sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen nur Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (< 2.400 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die nächtliche Beleuchtung ist zu reduzieren, indem mindestens jede 2. Laterne in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr ausgeschaltet bleibt.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 2.1 Die mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Einzelbäume als Hochstämme artengleich bzw. gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste

Bäume als Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen):

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>),
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>),
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>),
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>),
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>),
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>),
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>),
Sommer Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>),
Birke	(<i>Betula pendula</i>),
Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>),
Feld-Ulme	(<i>Ulmus minor</i>),
Wildbirne	(<i>Pyrus communis</i>).

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Dächer

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind nur Satteldächer zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Oberkante des Gebäudes (Überdachwerbung) sind unzulässig.

IV. FESTSETZUNG DER SORTIMENTSLISTE

Die Klützer Sortimentsliste wird nach Vorlage der Auswirkungsanalyse des Nahversorgungstandortes ergänzt.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

VI. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. ARTENSCHUTZ

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

2. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

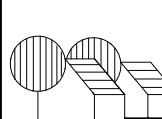
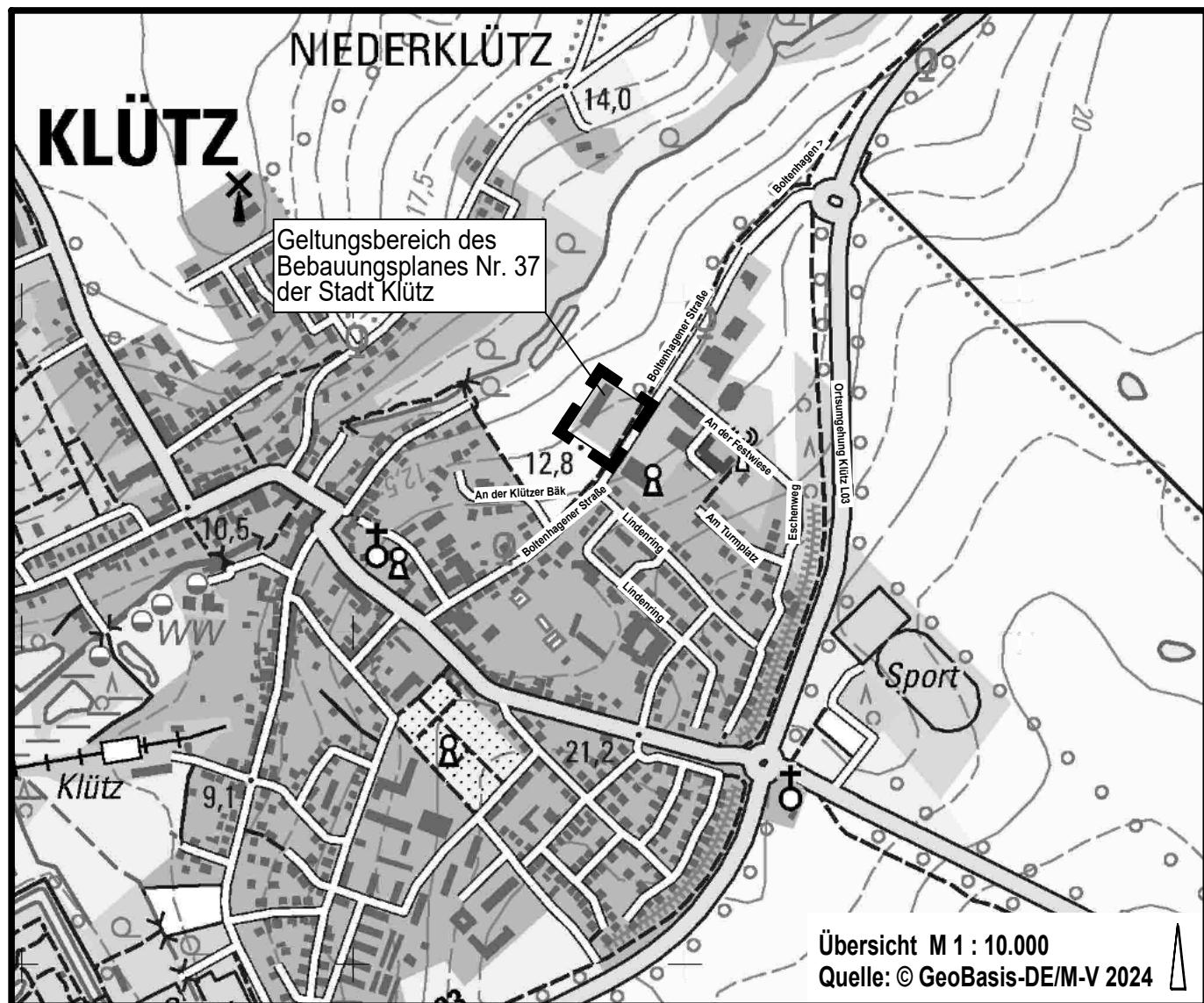
Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ" DER STADT KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Dezember 2024

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

Ergänzung Bauausschuss 15.01.2025

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1. Planungsgegenstand		2
1.1 Ausgangssituation und Vorhaben		2
1.2 Planungserfordernis		3
1.3 Lage und Größe des Plangebietes		3
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen		4
2.1 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung		4
2.2 Flächennutzungsplan		5
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung		6
4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen		6
5. Inhalte des Bebauungsplanes		7
5.1 Beabsichtigte Festsetzungen		7
5.2 Erschließung		7
5.3 Flächenbilanz		8
6. Planungsalternativen		8
7. Umweltbelange		8
TEIL 2	Ausfertigung	10
1. Beschluss über die Begründung		10
2. Arbeitsvermerke		10

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangssituation und Vorhaben

Die Stadt Klütz strebt die Sicherung und Erweiterung des Kaufhauses Stolz an dem vorhandenen Standort in Klütz an. Das Kaufhaus mit seiner jetzigen Verkaufsfläche von ca. 775 m² hat sich in der Stadt Klütz an diesem Standort etabliert. Es stellt einen Anlaufpunkt für Einheimische und Touristen dar und übernimmt zudem Versorgungsfunktionen in der Stadt. Für die langfristige Sicherung des Kaufhaustandortes ist aus Sicht des Betreibers eine Vergrößerung der Verkaufsfläche notwendig. Der Standort kann dadurch attraktiver gestaltet werden und so den gestiegenen Anforderungen der Kunden und Mitarbeiter gerecht werden.

Für den Standort gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Für die Erweiterung des Standortes besteht demzufolge in jedem Fall ein Planungserfordernis. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat am 25.11.2024 den Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Verkaufsfläche für das bestehende „Kaufhaus Stolz“ gefasst.

Der Stadt Klütz sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen, so dass hierzu entsprechende vertragliche Regelungen getroffen werden.

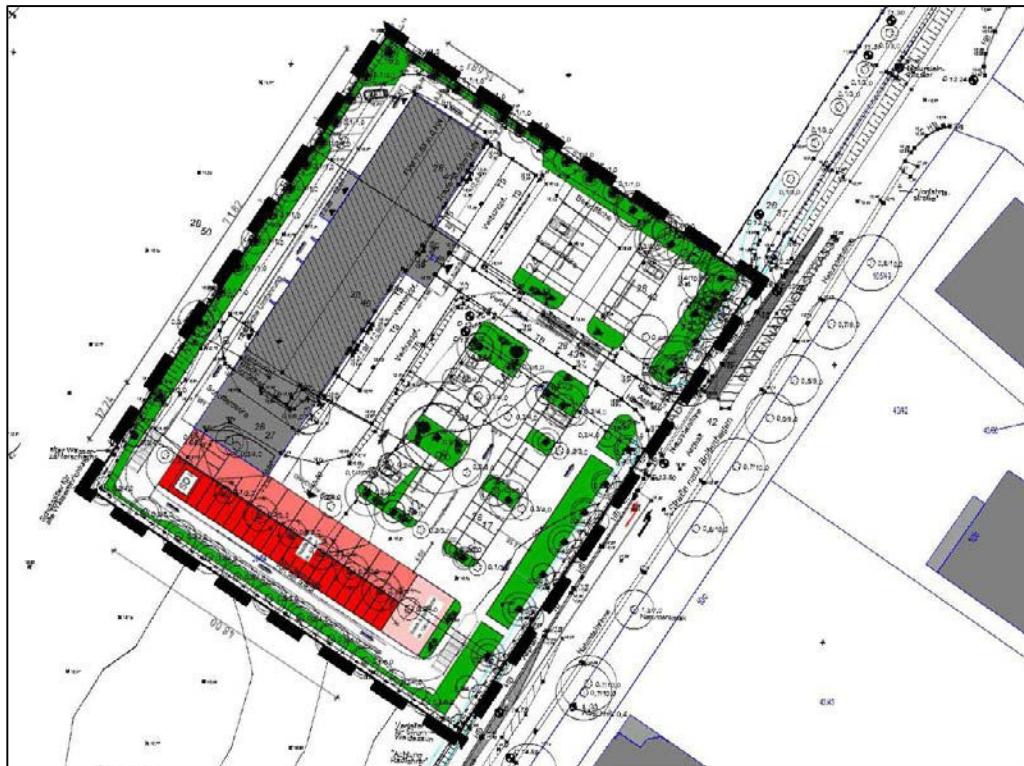


Abb. 1: Bebauungs- und Nutzungskonzept, Quelle: Köhler Architekturbüro, August 2024

1.2 Planungserfordernis

Um den Einzelhandelsbetrieb auch künftig an dem Standort fortführen zu können, ist es erforderlich, den vorhandenen Bestand zu sichern und eine standortverträgliche Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Die mit einem Kaufhaus bebaute Fläche befindet sich nicht im unbeplanten Innenbereich der Stadt Klütz und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für die Realisierung der Erweiterung der Verkaufsfläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Standortes „Kaufhaus Stolz“ getroffen werden. Die Verkaufsfläche soll von ca. 775 m² auf mindestens 1.250 m² angehoben werden, was einer Verkaufsflächenerhöhung von rund 475 m² entspricht. Im weiteren Planverfahren werden die Zielsetzungen des Grundsatzbeschlusses, dieser beinhaltet eine Verkaufsflächenerhöhung von ca. 625 m², gutachterlich bewertet und können bei Erfordernis angepasst werden. Mit der Realisierung der Planung entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung würde die Gesamtverkaufsfläche des Kaufhauses am Standort ca. 1.390 m² betragen können. Der Bebauungsplan Nr. 37 wird im zweistufigen Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes aufgestellt.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und ist in dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Abgrenzung des Plangeltungsbereiches auf der Flurkarte, Quelle: ALKIS 06/2023 vom ZVG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Klütz wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch vorhandenen Baumbestand und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 28/54 und 28/56 der Flur 2, Gemarkung Klütz. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Zur Klärung der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Vorgaben der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 14.11.2024 die Anfrage für die beabsichtigte Entwicklung zum Einzelhandel in der Stadt Klütz gemäß § 17 Landesplanungsgesetz gestellt. Im Rahmen der Vorabstimmung zu den Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Klütz am 20.11.2024 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde das Vorhaben grundsätzlich positiv bewertet. Aus raumordnerischer Sicht erfolgt mit der Planung eine Stärkung der Stadt Klütz verbunden mit der Verbesserung der Versorgung des Nahbereiches entsprechend der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Mit der vorgesehenen Entwicklung des Grundzentrums Klütz erfolgt eine grundsätzliche Änderung der Rahmenbedingungen, was bei der zukünftigen Entwicklung im Nahbereich zu berücksichtigen ist. Dies ist bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens zu bewerten und zu berücksichtigen.

Die Stadt Klütz wird dem Mittelbereich Grevesmühlen, Oberbereich Schwerin zugeordnet. Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert. Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Die Gemeinden Ostseebad Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst gehören zum Nahbereich des Zentralen Ortes Klütz.

Die Stadt Klütz wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) (Z) RREP WM als Grundzentrum ausgewiesen. Die Grundzentren sollen gemäß Programmsatz 3.2.2 (2) (G) RREP WM in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Die Grundzentren bilden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der ländlichen Räume und 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.

Gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.2 (1) (Z) (siehe auch LEP 4.3.2 (1)) sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Gemäß RREP WM

Programmsatz 4.3.2 (2) (Z) (siehe auch LEP 4.3.2 (2)) sind Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. Die Abarbeitung der Belange wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens vorgenommen.

Das 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. Die Sicherung und Entwicklung des Standortes in der Stadt Klütz dient der Stärkung des Grundzentrums und der Verbesserung der Versorgungsfunktion für Einheimische und für Touristen. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Laut LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale im Sinne von Baulandreserven, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Gemäß Teilstudie des RREPWM-LVO M-V Programmsatz 4.1 (5) (Z) ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken.

Es handelt sich um einen bereits bebauten Standort der durch die geplante Erweiterung eine Nachverdichtung erfährt. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Die erteilten raumordnerischen Hinweise vom 02.12.2024 zur Planungsanzeige vom 14.11.2024 werden im weiteren Planverfahren beachtet und abgearbeitet.

Unter Bezugnahme der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 12.12.2024 im Rahmen der Planungsanzeige geht die Stadt Klütz davon aus, dass der Standort alternativlos ist. Die gewünschten Nachweise der Verträglichkeit erfolgen im Rahmen der noch zu erstellenden Verträglichkeitsanalyse.

2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz stellt für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Viehweide“ dar. Das Planvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Dieser ist im Parallelverfahren zu ändern. Es handelt sich um die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst hierbei nicht ausschließlich das Plangebiet selbst, sondern

berücksichtigt die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sowie die Entwicklung beidseits der Boltenhagener Straße.

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.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Standortes „Kaufhaus Stolz“ in der Stadt Klütz geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebaulichen Fortentwicklung des Grundzentrums Klütz unter Berücksichtigung der Umweltbelange.

Mit der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am nordöstlichen Ortseingang von Klütz an der Boltenhagener Straße und der Sicherung und Entwicklung des Standortes „Kaufhaus Stolz“ besteht das Ziel, die Synergieeffekte der beiden Standorte zu nutzen, um die Nahversorgungsangebote an die deutlich steigende Nachfrage durch Einwohner und Touristen anzupassen und zu verbessern.

Mit der Planung wird der Standort des „Kaufhaus Stolz“ in der Stadt Klütz gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Erweiterung am Standort sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenverfügbarkeit gegeben. Es handelt sich um einen Standort, der durch die vorhandenen baulichen Anlagen vorgeprägt ist und durch eine Ausnutzung der verfügbaren Flächenpotenziale weiter verdichtet werden soll. Ein Siedlungszusammenhang besteht mit den Ansiedlungen östlich des Standortes an der Boltenhagener Straße und jedoch nicht mit der südlich gelegenen Bebauung „Am Klützer Bach“. Für die Funktionalität des Standortes ist eine Verbindung mit der östlich angrenzenden Bebauung und dem geplanten Nahversorgungszentrum positiv zu bewerten.

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden eine Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes für das Kaufhaus Stolz, eine verkehrstechnische Untersuchung und Gutachten zu Lärmimmissionen und zum Artenschutz erarbeitet. Zudem sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen ist zu bestimmen. In einem weiteren Gutachten wäre der Baugrund zu untersuchen um Aussagen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers treffen zu können.

Die Ergebnisse werden mit den städtischen Gremien diskutiert und in den Entwurf des Bebauungsplanes und in den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB einfließen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen sind als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil-A) getroffen und werden durch die textlichen Festsetzungen im Teil-B Text konkretisiert und sind im weiteren Planverfahren fortzuschreiben.

5.1 Beabsichtigte Festsetzungen

Im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ist entsprechend des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geplant.

Das Sondergebiet umfasst den vorhandenen baulichen Bestand und berücksichtigt die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten. Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen werden die Größe der Verkaufsflächen und die zulässigen Waren sortimente definiert. Im weiteren Planverfahren wird die Nutzung der Ausstellungsflächen außerhalb der Hauptgebäude in Bezug auf die Anrechenbarkeit als Verkaufsfläche gutachterlich bewertet. Bei Erfordernis sind diesbezüglich weitere Festsetzungen zu treffen.

Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellplatzanlagen an dem vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept (vgl. Abb. 1).

Vorgaben zur Gestaltung erfolgen zunächst für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden. Weitere Vorgaben können im Planverfahren erörtert werden. Dazu gehören auch Abstimmungen über ggf. zwingend erforderliche technische Anlagen, die oberhalb der festgesetzten Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden sollen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden zukünftig grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den vorhandenen Grünbestand berücksichtigen und standortangemessene Bepflanzungen sichern sollen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt östlich der angrenzenden Boltenhagener Straße. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung wird im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft.

Das Stellplatzangebot und die notwendigen Stellplätze sind im weiteren Planverfahren zu bewerten. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Klütz sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung umzusetzen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Kaufhauses ist über den direkt angrenzenden Geh- und Radweg möglich. Die Anbindung an den ÖPNV ist über eine Bushaltestelle im Bereich der Boltenhagener Straße gegeben.

5.3 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	7.769,10	7.769,10
Gesamtfläche des Plangebietes		7.769,10

6. Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Klütz und ist bereits mit einem Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 775 m² bebaut. Der Standort besitzt eine gute verkehrliche Anbindung und eine gute fußläufige Anbindung des Stadtzentrums.

Als Planungsalternative wäre die Verlagerung des Einzelhandelsbetriebes bis hin zum Rückbau zu prüfen. Flächenpotenziale, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind im Stadtzentrum nicht vorhanden.

Vordergründig ist hierbei die realistische Möglichkeit der Verlagerung und der Umgang mit der dann ggf. leerstehenden Bausubstanz unter Berücksichtigung des privaten Eigentums zu bewerten. Allein unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und den bereits verbrauchten Ressourcen für die bisherige Entwicklung des Standortes ist eine Verlagerung schwierig zu begründen. Zudem würde das städtebauliche Erscheinungsbild am Ortseingang der Stadt Klütz bei einem Leerstand des Gebäudes beeinträchtigt werden. Im Ergebnis wäre dann nur der Rückbau der Gebäude und die Entsiegelung angezeigt.

Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen des Gesamtstadt ist der gewerblich vorgeprägte und bereits mit Einzelhandelsnutzungen belegte Standort der städtebaulich geeignete Standort für eine Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Klütz, um den bestehenden Bedarf im Grundzentrum Klütz abzudecken.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nur solche Planungsalternativen zu prüfen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise zu erreichen.

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wird zur Klärung von Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein gemeinsamer Umweltbericht für die städtebauliche Entwicklung an der Boltenhagener Straße mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in Klütz und Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ verwendet,

der die jeweiligen Auswirkungen darstellt. Im weiteren Planverfahren wird für jeden Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden Rahmen der weiteren Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen für jeden Bebauungsplan erarbeitet und in diesen aufgenommen.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ wurde durch die Stadtvertretung amgebilligt.

Klütz, den.....

(Siegel)

Jürgen Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ“ DER STADT KLÜTZ

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SONSTIGES SONDERGEBIET EINZELHANDEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Nr. 2 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.275 m² sowie der Unterbringung der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen. Das Sortiment ist auf zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente der noch zu erstellenden Klützer Sortimentsliste zu beschränken. Auf maximal 15% der Verkaufsfläche dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente der Klützer Sortimentsliste angeboten werden.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
 - Räume für die Verwaltung,
 - Sozialräume,
 - Stellplätze,
 - Werbeanlagen.
- 1.3 Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Einzelhandel“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- ist im Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel (EH) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

- 2.2.1 Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der vorhandenen Stellplätze.
- 2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen kann ausnahmsweise für technische Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Lichtkuppeln, Schornsteine, Antennen, Belüftungs- und Klimatechnik sowie der Einhausung, Blitzschutzanlage) sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der technisch notwendigen Höhe, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m über der realisierten Höhe der Gebäude zugelassen werden.
- 2.2.3 Werbeanlagen dürfen die maximale zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Abweichend davon ist die Errichtung eines Werbepylons nur mit einer maximalen Höhe von 9,00 m über Bezugspunkt zulässig.
- 2.2.4 Sonstige Nebenanlagen dürfen die maximale Höhe von 4,00 m über Bezugshöhe nicht überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen/ Hinweisschilder auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 Als energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Vermeidungsmaßnahme sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen nur Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (< 2.400 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die nächtliche Beleuchtung ist zu reduzieren, indem mindestens jede 2. Laterne in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr ausgeschaltet bleibt.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 2.1 Die mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Einzelbäume als Hochstämme artengleich bzw. gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste

Bäume als Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen):

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>),
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>),
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>),
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>),
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>),
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>),
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>),
Sommer Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>),
Birke	(<i>Betula pendula</i>),
Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>),
Feld-Ulme	(<i>Ulmus minor</i>),
Wildbirne	(<i>Pyrus communis</i>).

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Dächer

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind nur Satteldächer zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Oberkante des Gebäudes (Überdachwerbung) sind unzulässig.

IV. FESTSETZUNG DER SORTIMENTSLISTE

Die Klützer Sortimentsliste wird nach Vorlage der Auswirkungsanalyse des Nahversorgungsstandortes ergänzt.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

VI. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. ARTENSCHUTZ

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

2. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

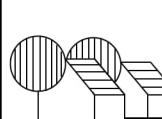
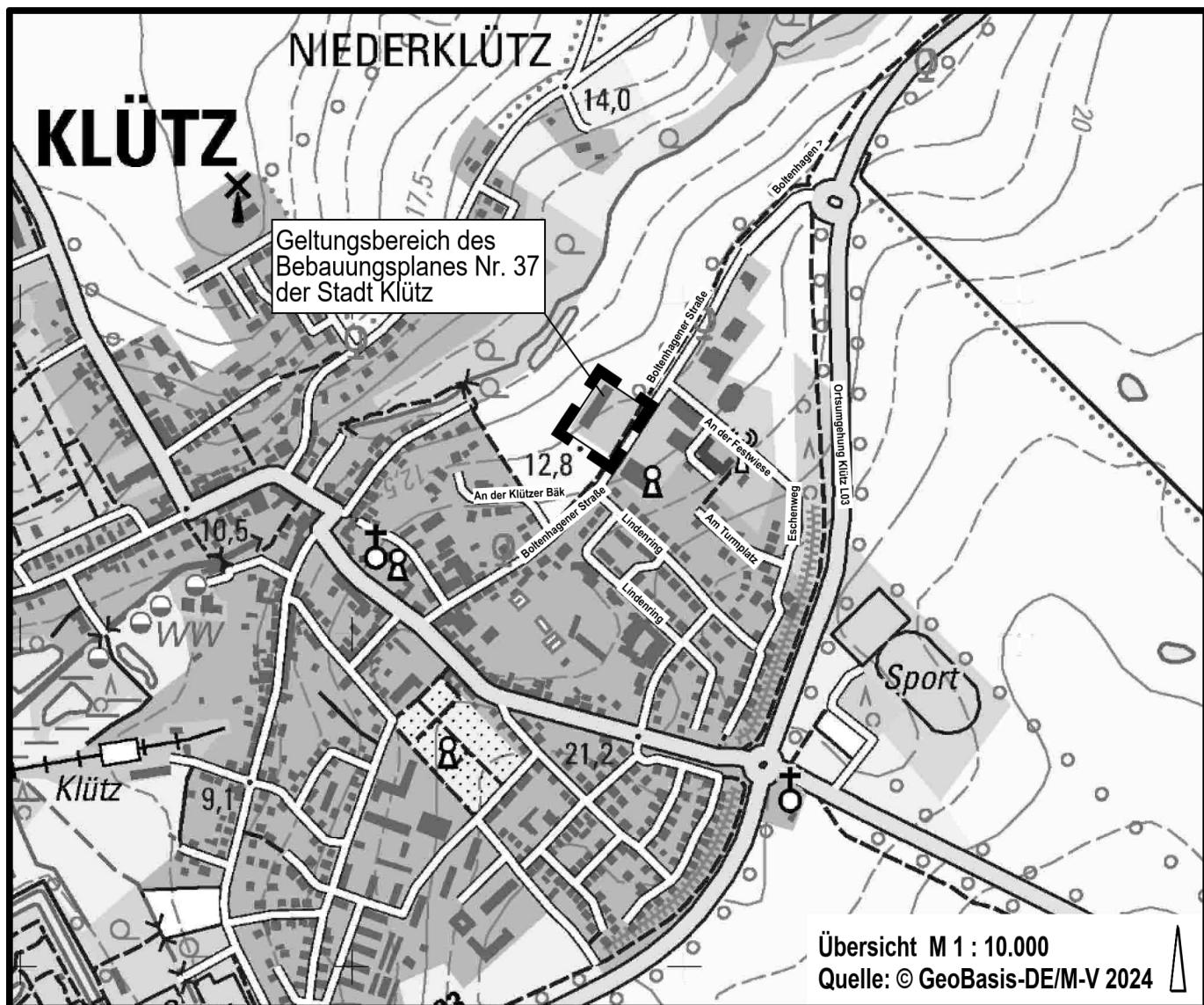
Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ" DER STADT KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel

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

Planungssstand: Dezember 2024

BESCHLUSSVORLAGE VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Ausgangssituation und Vorhaben	2
1.2	Planungserfordernis	3
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	4
2.1	Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Gutachten zur Klärung der Auswirkungen	6
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	6
5.1	Beabsichtigte Festsetzungen	7
5.2	Erschließung	7
5.3	Flächenbilanz	7
6.	Planungsalternativen	8
7.	Umweltbelange	8
TEIL 2	Ausfertigung	9
1.	Beschluss über die Begründung	9
2.	Arbeitsvermerke	9

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangssituation und Vorhaben

Die Stadt Klütz strebt die Sicherung und Erweiterung des Kaufhauses Stolz an dem vorhandenen Standort in Klütz an. Das Kaufhaus mit seiner jetzigen Verkaufsfläche von ca. 775 m² hat sich in der Stadt Klütz an diesem Standort etabliert. Es stellt einen Anlaufpunkt für Einheimische und Touristen dar und übernimmt zudem Versorgungsfunktionen in der Stadt. Für die langfristige Sicherung des Kaufhaustandortes ist aus Sicht des Betreibers eine Vergrößerung der Verkaufsfläche notwendig. Der Standort kann dadurch attraktiver gestaltet werden und so den gestiegenen Anforderungen der Kunden und Mitarbeiter gerecht werden.

Für den Standort gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Für die Erweiterung des Standortes besteht demzufolge in jedem Fall ein Planungserfordernis. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat am 25.11.2024 den Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Verkaufsfläche für das bestehende „Kaufhaus Stolz“ gefasst.

Der Stadt Klütz sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen, so dass hierzu entsprechende vertragliche Regelungen getroffen werden.



Abb. 1: Bebauungs- und Nutzungskonzept, Quelle: Köhler Architekturbüro, August 2024

1.2 Planungserfordernis

Um den Einzelhandelsbetrieb auch künftig an dem Standort fortführen zu können, ist es erforderlich, den vorhandenen Bestand zu sichern und eine standortverträgliche Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Die mit einem Kaufhaus bebaute Fläche befindet sich nicht im unbeplanten Innenbereich der Stadt Klütz und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für die Realisierung der Erweiterung der Verkaufsfläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Standortes „Kaufhaus Stoltz“ getroffen werden. Die Verkaufsfläche soll von ca. 775 m² auf mindestens 1.250 m² angehoben werden, was einer Verkaufsflächenerhöhung von rund 475 m² entspricht. Im weiteren Planverfahren werden die Zielsetzungen des Grundsatzbeschlusses, dieser beinhaltet eine Verkaufsflächenerhöhung von ca. 625 m², gutachterlich bewertet und können bei Erfordernis angepasst werden. Mit der Realisierung der Planung entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung würde die Gesamtverkaufsfläche des Kaufhauses am Standort ca. 1.390 m² betragen können. Der Bebauungsplan Nr. 37 wird im zweistufigen Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes aufgestellt.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und ist in dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Abgrenzung des Plangeltungsbereiches auf der Flurkarte,
Quelle: ALKIS 06/2023 vom ZVG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Klütz wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch vorhandenen Baumbestand und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 28/54 und 28/56 der Flur 2, Gemarkung Klütz. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Zur Klärung der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Vorgaben der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 14.11.2024 die Anfrage für die beabsichtigte Entwicklung zum Einzelhandel in der Stadt Klütz gemäß § 17 Landesplanungsgesetz gestellt. Im Rahmen der Vorabstimmung zu den Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Klütz am 20.11.2024 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde das Vorhaben grundsätzlich positiv bewertet. Aus raumordnerischer Sicht erfolgt mit der Planung eine Stärkung der Stadt Klütz verbunden mit der Verbesserung der Versorgung des Nahbereiches entsprechend der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Mit der vorgesehenen Entwicklung des Grundzentrums Klütz erfolgt eine grundsätzliche Änderung der Rahmenbedingungen, was bei der zukünftigen Entwicklung im Nahbereich zu berücksichtigen ist. Dies ist bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens zu bewerten und zu berücksichtigen.

Die Stadt Klütz wird dem Mittelbereich Grevesmühlen, Oberbereich Schwerin zugeordnet. Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert. Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Die Gemeinden Ostseebad Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst gehören zum Nahbereich des Zentralen Ortes Klütz.

Die Stadt Klütz wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) (Z) RREP WM als Grundzentrum ausgewiesen. Die Grundzentren sollen gemäß Programmsatz 3.2.2 (2) (G) RREP WM in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Die Grundzentren bilden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der ländlichen Räume und 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.

Gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.2 (1) (Z) (siehe auch LEP 4.3.2 (1)) sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Gemäß RREP WM

Programmsatz 4.3.2 (2) (Z) (siehe auch LEP 4.3.2 (2)) sind Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. Die Abarbeitung der Belange wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens vorgenommen.

Das 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. Die Sicherung und Entwicklung des Standortes in der Stadt Klütz dient der Stärkung des Grundzentrums und der Verbesserung der Versorgungsfunktion für Einheimische und für Touristen. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Laut LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale im Sinne von Baulandreserven, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Gemäß Teilstudie des RREPWM-LVO M-V Programmsatz 4.1 (5) (Z) ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken.

Es handelt sich um einen bereits bebauten Standort der durch die geplante Erweiterung eine Nachverdichtung erfährt. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Die erteilten raumordnerischen Hinweise vom 02.12.2024 zur Planungsanzeige vom 14.11.2024 werden im weiteren Planverfahren beachtet und abgearbeitet.

Unter Bezugnahme der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 12.12.2024 im Rahmen der Planungsanzeige geht die Stadt Klütz davon aus, dass der Standort alternativlos ist. Die gewünschten Nachweise der Verträglichkeit erfolgen im Rahmen der noch zu erstellenden Verträglichkeitsanalyse.

2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz stellt für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Viehweide“ dar. Das Planvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Dieser ist im Parallelverfahren zu ändern. Es handelt sich um die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst hierbei nicht ausschließlich das Plangebiet selbst, sondern

berücksichtigt die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sowie die Entwicklung beidseits der Boltenhagener Straße.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Standortes „Kaufhaus Stolz“ in der Stadt Klütz geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebaulichen Fortentwicklung des Grundzentrums Klütz unter Berücksichtigung der Umweltbelange.

Mit der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am nordöstlichen Ortseingang von Klütz an der Boltenhagener Straße und der Sicherung und Entwicklung des Standortes „Kaufhaus Stolz“ besteht das Ziel, die Synergieeffekte der beiden Standorte zu nutzen, um die Nahversorgungsangebote an die deutlich steigende Nachfrage durch Einwohner und Touristen anzupassen und zu verbessern.

Mit der Planung wird der Standort des „Kaufhaus Stolz“ in der Stadt Klütz gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Erweiterung am Standort sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenverfügbarkeit gegeben. Es handelt sich um einen Standort, der durch die vorhandenen baulichen Anlagen vorgeprägt ist und durch eine Ausnutzung der verfügbaren Flächenpotenziale weiter verdichtet werden soll. Ein Siedlungszusammenhang besteht mit den Ansiedlungen östlich des Standortes an der Boltenhagener Straße und jedoch nicht mit der südlich gelegenen Bebauung „Am Klützer Bach“. Für die Funktionalität des Standortes ist eine Verbindung mit der östlich angrenzenden Bebauung und dem geplanten Nahversorgungszentrum positiv zu bewerten.

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden eine Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes für das Kaufhaus Stolz, eine verkehrstechnische Untersuchung und Gutachten zu Lärmimmissionen und zum Artenschutz erarbeitet. Zudem sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen ist zu bestimmen. In einem weiteren Gutachten wäre der Baugrund zu untersuchen um Aussagen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers treffen zu können.

Die Ergebnisse werden mit den städtischen Gremien diskutiert und in den Entwurf des Bebauungsplanes und in den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB einfließen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen sind als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil-A) getroffen und werden durch die textlichen Festsetzungen im Teil-B Text konkretisiert und sind im weiteren Planverfahren fortzuschreiben.

5.1 Beabsichtigte Festsetzungen

Im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ist entsprechend des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geplant.

Das Sondergebiet umfasst den vorhandenen baulichen Bestand und berücksichtigt die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten. Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen werden die Größe der Verkaufsflächen und die zulässigen Waren sortimente definiert. Im weiteren Planverfahren wird die Nutzung der Ausstellungsflächen außerhalb der Hauptgebäude in Bezug auf die Anrechenbarkeit als Verkaufsfläche gutachterlich bewertet. Bei Erfordernis sind diesbezüglich weitere Festsetzungen zu treffen.

Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellplatzanlagen an dem vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept (vgl. Abb. 1).

Vorgaben zur Gestaltung erfolgen zunächst für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden. Weitere Vorgaben können im Planverfahren erörtert werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden zukünftig grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den vorhandenen Grünbestand berücksichtigen und standortangemessene Bepflanzungen sichern sollen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt östlich der angrenzenden Boltenhagener Straße. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung wird im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft.

Das Stellplatzangebot und die notwendigen Stellplätze sind im weiteren Planverfahren zu bewerten. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Klütz sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung umzusetzen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Kaufhauses ist über den direkt angrenzenden Geh- und Radweg möglich. Die Anbindung an den ÖPNV ist über eine Bushaltestelle im Bereich der Boltenhagener Straße gegeben.

5.3 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen ▪ Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	7.769,10	7.769,10
Gesamtfläche des Plangebietes		7.769,10

6. Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Klütz und ist bereits mit einem Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 775 m² bebaut. Der Standort besitzt eine gute verkehrliche Anbindung und eine gute fußläufige Anbindung des Stadtzentrums.

Als Planungsalternative wäre die Verlagerung des Einzelhandelsbetriebes bis hin zum Rückbau zu prüfen. Flächenpotenziale, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind im Stadtzentrum nicht vorhanden.

Vordergründig ist hierbei die realistische Möglichkeit der Verlagerung und der Umgang mit der dann ggf. leerstehenden Bausubstanz unter Berücksichtigung des privaten Eigentums zu bewerten. Allein unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und den bereits verbrauchten Ressourcen für die bisherige Entwicklung des Standortes ist eine Verlagerung schwierig zu begründen. Zudem würde das städtebauliche Erscheinungsbild am Ortseingang der Stadt Klütz bei einem Leerstand des Gebäudes beeinträchtigt werden. Im Ergebnis wäre dann nur der Rückbau des Gebäudes und die Entsiegelung angezeigt.

Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen des Gesamtstadt ist der gewerblich vorgeprägte und bereits mit Einzelhandelsnutzungen belegte Standort der städtebaulich geeignete Standort für eine Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Klütz, um den bestehenden Bedarf im Grundzentrum Klütz abzudecken.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nur solche Planungsalternativen zu prüfen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise zu erreichen.

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wird zur Klärung von Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein gemeinsamer Umweltbericht für die städtebauliche Entwicklung an der Boltenhagener Straße mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in Klütz und Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stoltz“ verwendet, der die jeweiligen Auswirkungen darstellt. Im weiteren Planverfahren wird für jeden Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden Rahmen der weiteren Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen für jeden Bebauungsplan erarbeitet und in diesen aufgenommen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ wurde durch die Stadtvertretung am gebilligt.

Klütz, den.....

(Siegel)

Jürgen Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz

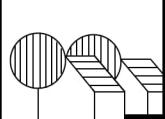
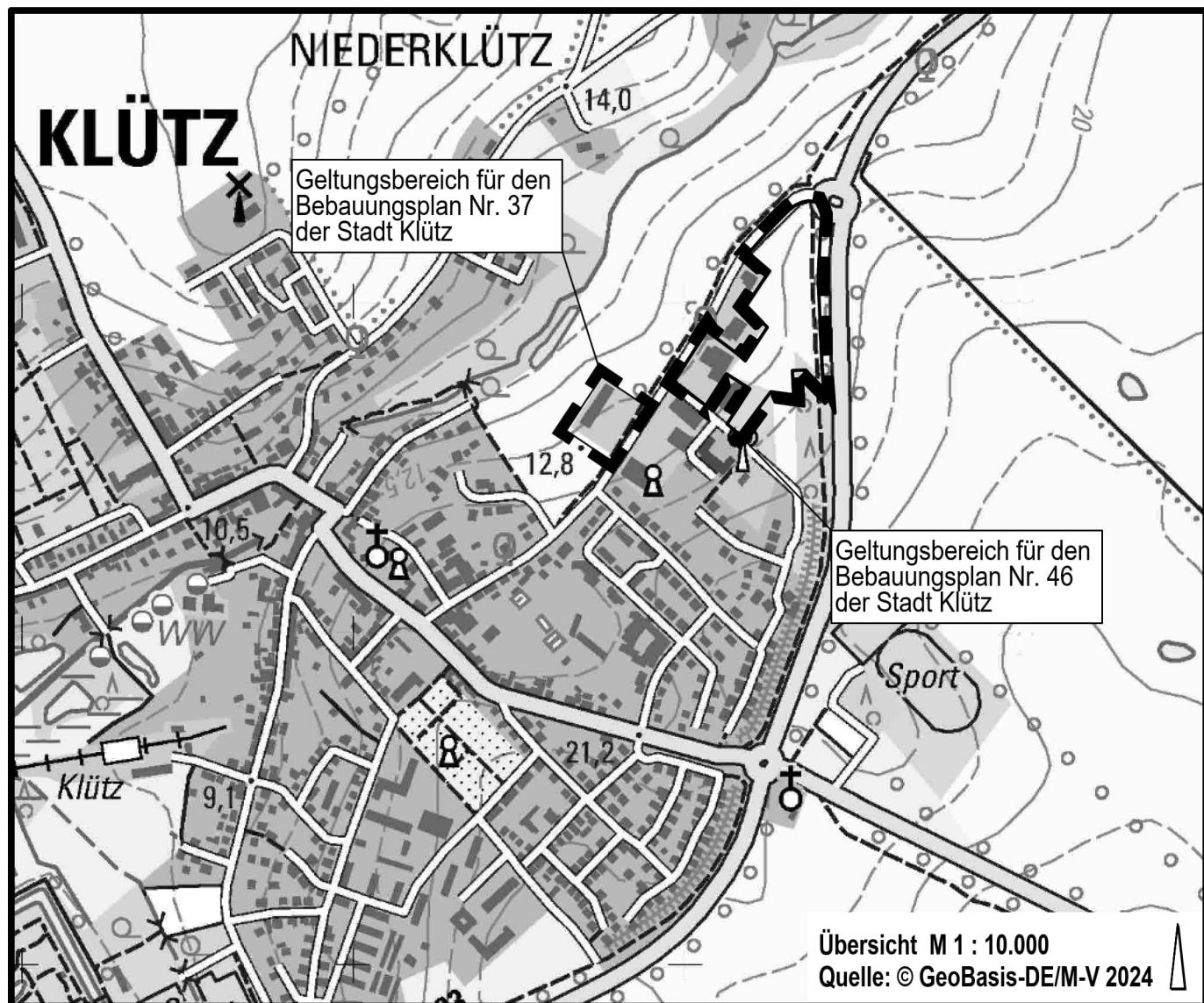
2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

UMWELTBERICHT

FÜR DIE SATZUNGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ" UND DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRASSE DER STADT KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Dezember 2024

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

U M W E L T B E R I C H T

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ und
den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ der Stadt
Klütz**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	4
3. Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	8
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
6. Zusätzliche Angaben	22
6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	22
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
6.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	22
7. Arbeitsvermerke	22

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vor.

Die Stadt Klütz strebt die Sicherung und Verbesserung ihrer Versorgungsfunktion als Grundzentrum im Landkreis Nordwestmecklenburg an. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat am 11.09.2024 den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an der Umgehungsstraße gefasst. Ein privater Investor möchte die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Klütz realisieren. Der neu zu gestaltende Bereich befindet sich in nördlicher Randlage der Stadt Klütz. Die Neugestaltung umfasst die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, einer Bankfiliale und einer Tagespflegeeinrichtung. Der Bereich ist bereits durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen, einer angrenzenden Tankstelle und gewerblichen Nutzungen vorgeprägt.

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

Die derzeitigen Festlegungen entsprechen nicht den Entwicklungszielen der Stadt. Die Stadt Klütz stellt somit die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für 2 Teilbereiche für den Bebauungsplan Nr. 37 und den Bebauungsplan Nr. 46 auf.

Aus raumordnerischer Sicht ist das Vorhaben der Stadt Klütz grundsätzlich positiv zu bewerten. 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.

Die Stadt Klütz fasst zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46. Die Vorentwürfe der Planzeichnung, des Text-Teil B und der Begründung werden für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt.

Das Planverfahren ist im zweitstufigen Regelverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 46 und in diesem Zusammenhang der Bebauungsplan Nr. 37

sind nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

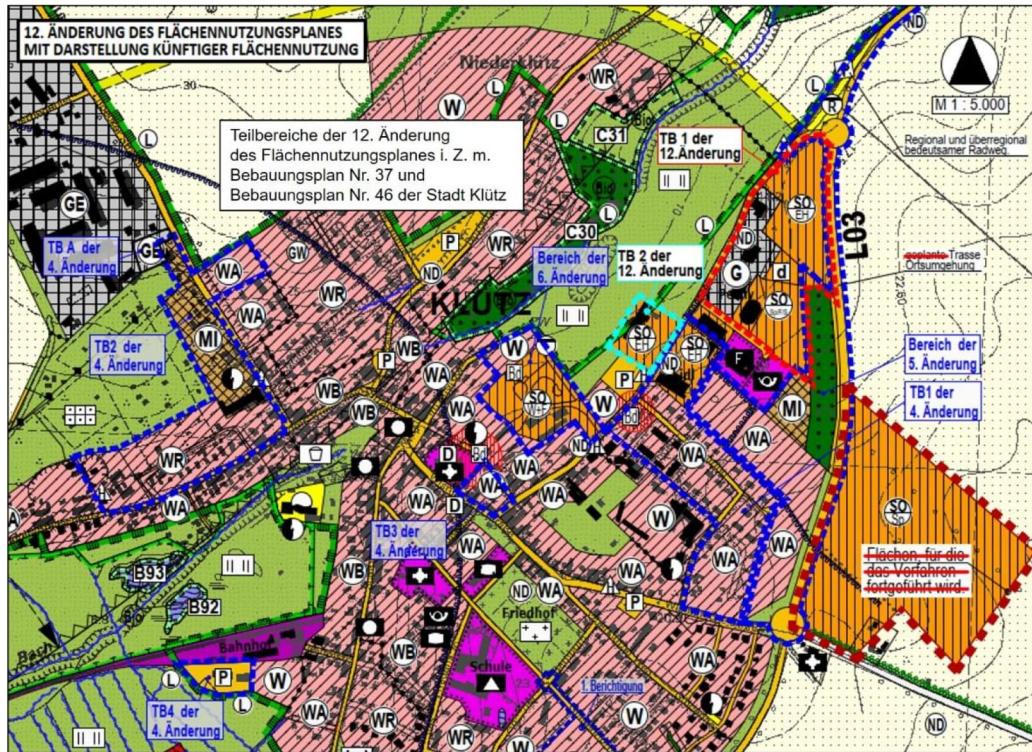


Abb. 1: Auszug aus der Planzeichnung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz und der Darstellung der Ziele der Änderung
(Quelle: PBM, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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, Verminde-
rung und zum Ausgleich abgeleitet.

Die detaillierten Ausführungen zu den Planzielen und dem Planungserfordernis der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 und die entsprechenden Aufgabenstel-
lungen sind im städtebaulichen Teil der Begründung (Teil 1) der jeweiligen Sat-
zung zu finden. Es wird hiermit darauf verwiesen.

Die folgende Abbildung zeigt das Konzept für den Einzelhandel der Stadt Klütz in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 östlich und dem Bebauungs-
plan Nr. 37 westlich der Boltenhagener Straße.



Abb. 2: Lage Konzept für den Einzelhandel in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ und dem Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz
(Quellen: Köhler Architekturbüro 2024 und May & Co. Development GmbH 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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

Die Plangebiete des Bebauungsplanes Nr. 46 und des Bebauungsplanes Nr. 37 werden gesamtheitlich im Kontext des Konzeptes für den Einzelhandel der Stadt Klütz betrachtet. Die zukünftigen Umweltberichte werden jeweils eigenständig für die Bebauungspläne erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ ersetzt nach Inkrafttreten einen Teilbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz für die nordöstliche Verlängerung der Umgehungsstraße mit den Sonstigen Sondergebieten westlich der Umgehungsstraße zwischen Wismarsche Straße (Katholische Kirche) und Boltenhagener Straße.



Abb. 3: Darstellung und Lage der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 der Stadt Klütz auf Topographischer Karte
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

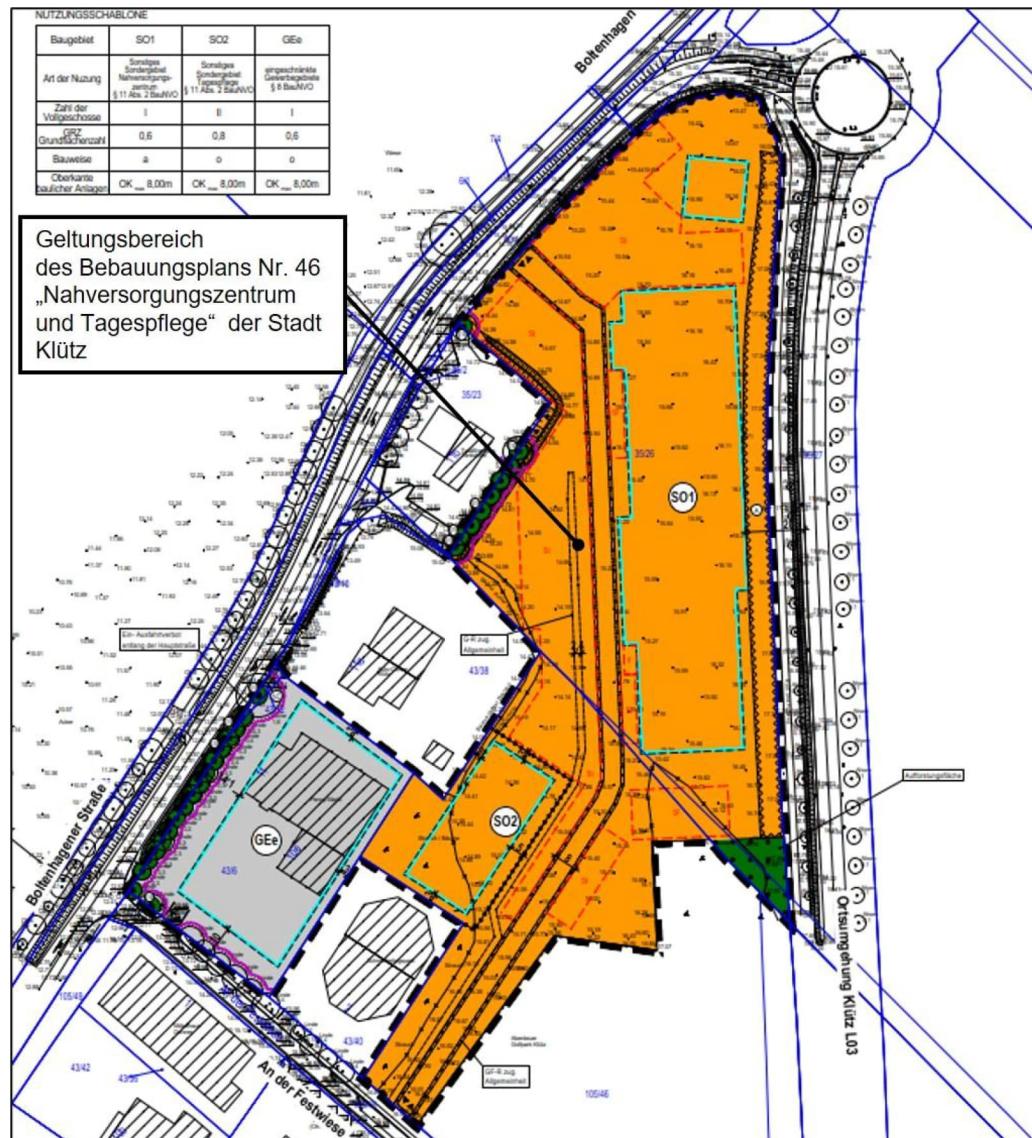


Abb. 4: Darstellung und Lage der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 der Stadt Klütz auf dem Luftbild
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst eine Fläche von ca. 3,32 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisverkehr zwischen L 03 und der Boltenhagener Straße
- im Osten: durch die Ortsumgehung und Waldflächen und Flächen des Abenteuergolfparks,
- im Süden: durch die Straße „An der Festwiese“, den Schmetterlingspark und Waldflächen,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße, das Auto-Center Klütz und die Tankstelle Total.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,32 ha.



Die Flurstücke befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Klütz oder im privaten Eigentum. Ein Flächenerwerb ist möglich und beabsichtigt.

Aufgrund der positiven Entwicklung und Nutzung für das Kaufhaus Stolz in der Fremdenverkehrsregion hat die Stadt Klütz das Ziel das Vorhaben zu unterstützen und begrüßt eine Erweiterung des Kaufhauses Stolz im Rahmen der Entwicklung des Nahversorgungszentrums. Die Sortimente werden entsprechend der Klützer Sortimentsliste im weiteren Verfahren festgelegt. Für die Entwicklung des Kaufhauses Stolz und dessen Erweiterung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 erforderlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 wird begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch vorhandenen Baumbestand und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha.

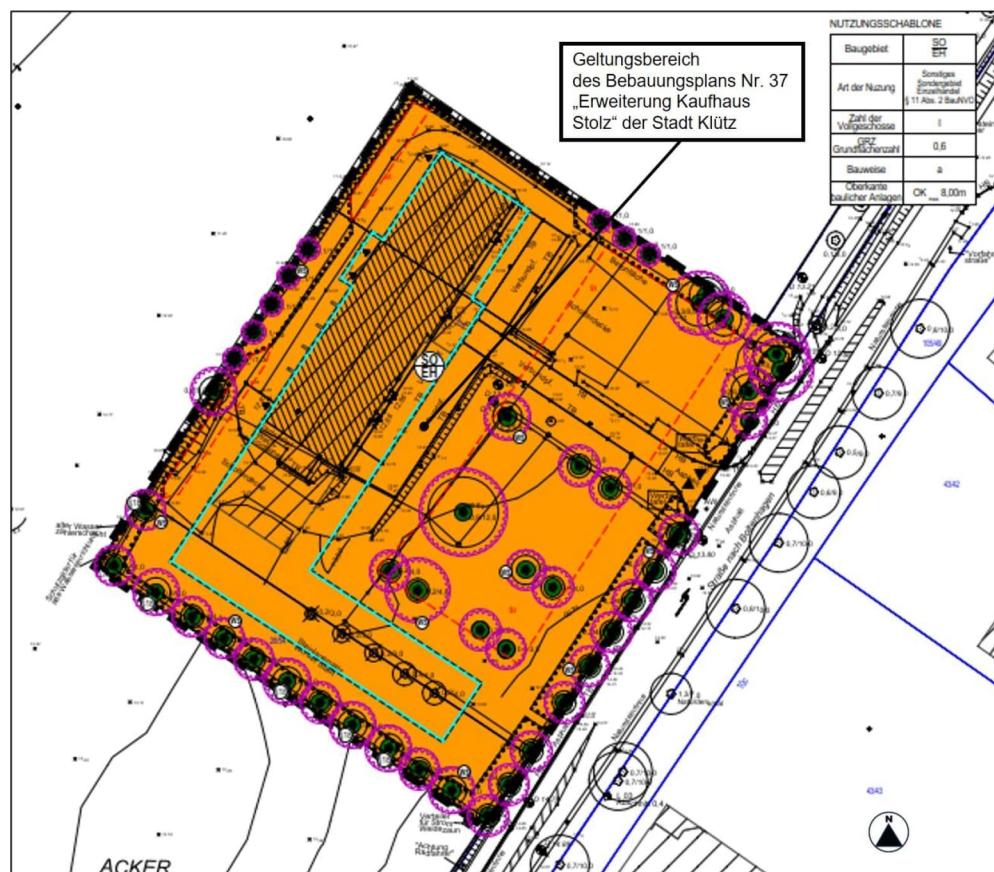


Abb. 6: Auszug aus der Planzeichnung Stand Dezember 2024 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37

(Quelle: © Vermessungsbüro DUBBERT 2011; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 28/54 und 28/56 der Flur 2, Gemarkung Klütz. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH.

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 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im nachfolgenden Umweltbericht in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze beachtet.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ liegt bereits größtenteils auf durch Planungsrecht geregelten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19. Die Neuregelung der Planungsziele der Stadt Klütz erfolgt für diesen Bereich mit dem Bebauungsplan Nr. 46.

Das Konzept für die Entwicklung des Einzelhandels umfasst auch bereits für das Kaufhaus Stolz genutzte Flächen. Für das Vorhaben „Umbau und Erweiterung vorhandener Gewerbegebäuden zum Kaufhaus Stolz“ einschließlich 80 Stellplätze (ohne Werbeanlage) wurde am 12.09.2011 eine Baugenehmigung sowie Naturschutzgenehmigung für Eingriffe in den Baumbestand durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erteilt. Somit ist das Kaufhaus Stolz mit einer Nutzung von 775 m² als zulässige Nutzung genehmigt worden. Für den Teilbereich 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im wirksamen Flächennutzungsplan Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Viehweide“ dargestellt. 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 erteilt. Die Zielsetzungen zur Erweiterung des Kaufhauses Stolz setzen eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus. Vorgaben über eine verbindliche Bauleitplanung bestehen nicht. Eine sinnvolle Nachnutzung der Flächen und der Bestandsgebäude innerhalb des Grundstücks soll durch den Bebauungsplan Nr. 37 erreicht werden. Auch die gestalterische Aufwertung des Gesamtbereichs ist Planungsziel dieses Bebauungsplanes.

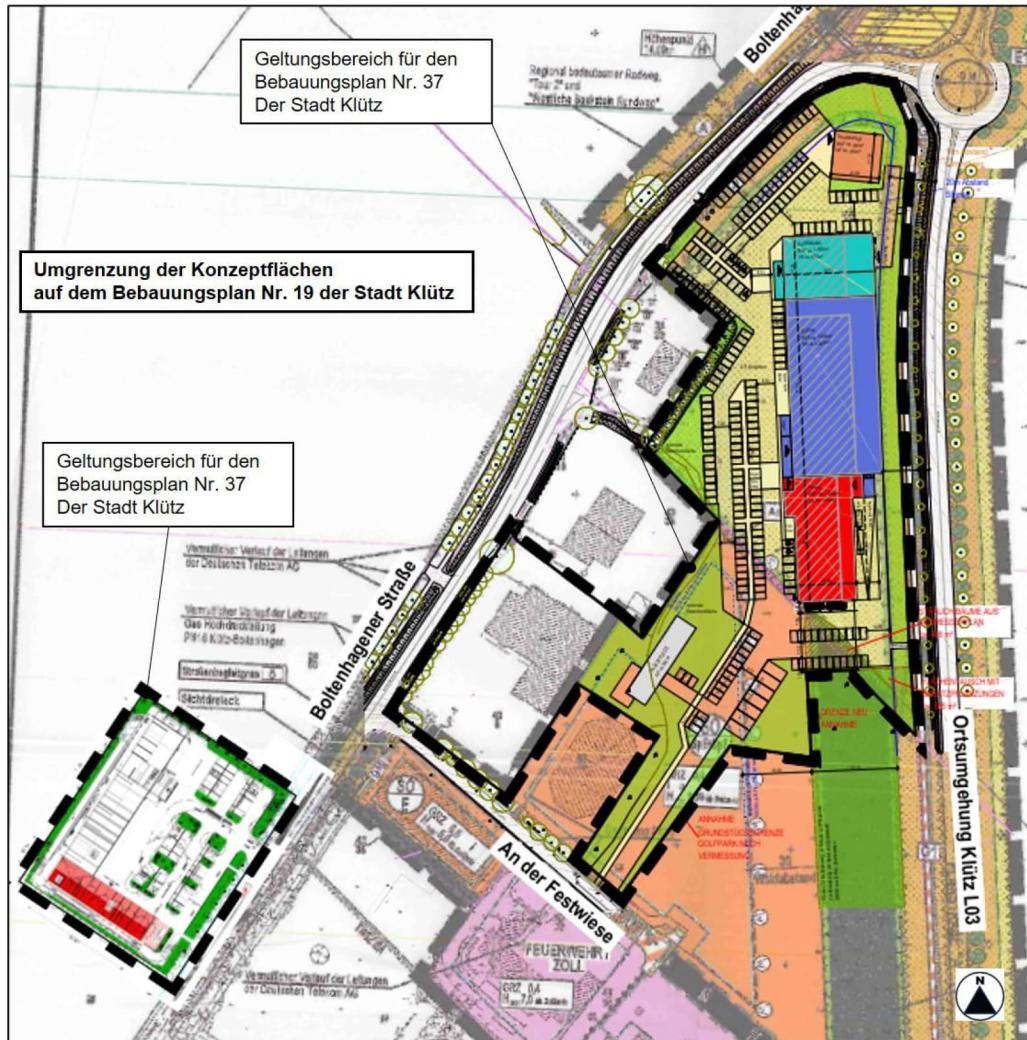


Abb. 7: Darstellung der Umgrenzung der Konzeptflächen auf dem Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz

(Quelle: PBM 2024, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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, 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 zentrumsnaher Einzelhandelsgeschäfte sind zu berücksichtigen und eine Absprache

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, 12.12.2024.

mit dem Straßenbaulastträger hinsichtlich Erschließung und Abstandsflächen notwendig.

Mit der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes soll das primäre städtebauliche Ziel umgesetzt werden, die Nahversorgung in der Stadt Klütz und damit verbunden die Sicherung der grundzentralen Aufgaben der Stadt zu sichern und zu verbessern.

Es handelt sich hierbei um eine bedarfs- und standortgerechte Erweiterung des Grund- und Nahversorgungsangebotes durch den Angebotsmix eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters mit einer marktüblichen Mindestgröße und der Ergänzung des Standortes durch einen Drogeriemarkt. Die Planung des Bebauungsplans Nr. 46 sichert darüber hinaus den Standort der Sparkassenfiliale in der Stadt und bietet einen zusätzlichen Standort für eine Tagespflegeeinrichtung.

Die Zielsetzungen der Erweiterung der Verkaufsfläche über einen Anbau an das Bestandsgebäude für das bestehende Kaufhaus Stolz beinhalten die Sortimentsvergrößerung und eine Verbesserung der Einkaufsatmosphäre für Kunden und Mitarbeiter.

Eine detaillierte Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen ist im städtebaulichen Teil der Satzung (Teil 1, Punkt 2) beschrieben. Es wird hiermit darauf verwiesen.

Aufgrund der Komplexität der Einzelhandelsnutzungen entlang der Boltenhager Straße werden im Umweltbericht die Einzelhandelsnutzungen mit dem Vorentwurf zunächst gesamtheitlich in Bezug auf die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet. Im weiteren Planverfahren erfolgt dann die detaillierte Darstellung und getrennte Betrachtung der Umweltbelange des jeweiligen Bebauungsplans.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Eine zusammenfassende Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten sind, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Betrachtung wird unter Einbeziehung der Umweltbelange der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage für die Bauleitplanung durchgeführt und durch die detaillierten Belange des Bebauungsplanes Nr. 46 ergänzt. Eine Berücksichtigung der Belange des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt ebenfalls, um die Planung und die Auswirkungen in Verbindung mit dem Konzept des Einzelhandels der Stadt Klütz gesamtheitlich darstellen zu können sowie entsprechend geeignete Schutz- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Mit dem Vorentwurf wird zur Klärung von Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein gemeinsamer Umweltbericht für die städtebauliche Entwicklung an der Boltenhagener Straße mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in Klütz und Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ verwendet, der die jeweiligen Auswirkungen darstellt. Im weiteren Planverfahren wird für jeden Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden im Rahmen der weiteren Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen für jeden Bebauungsplan erarbeitet und in diesen aufgenommen.

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 die Darstellung als Sondergebiet für Sport bereits planrechtlich geregelt.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 46 sind im Bereich der Sonstigen Sondergebiete „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ SO1 und SO2 ebenfalls keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion durch das geplante Vorhaben betroffen. Die landwirtschaftliche Fläche innerhalb des nördlichen Sondergebietes hat keine besondere Bedeutung für Erholungszwecke (evtl. z. B. Spaziergänge mit dem Hund). Die an das Plangebiet anschließenden Radwege sind Teil eines regional bzw. überregional bedeutenden Radwegsystems. Belange hierzu sind bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>TB 1: Die planrechtliche Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen des Sondergebietes für den 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.</p> <p>Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ des Bebauungsplanes Nr. 46 dient insbesondere der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen und nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben. Die Anforderungen und Belange des ausreichenden Immisionsschutzes werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geregelt. Eine schalltechnische Untersuchung ist durchzuführen und die Ergebnisse zu ergänzen. Dafür werden die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung beachtet und in die Bearbeitung</p>

	<p>Weitläufige Erholungsgebiete der Ostsee und weitere Bereiche mit Erholungsfunktion liegen in der näheren Umgebung. Das landschaftsprägende Element Wald entlang der Ortsumgehung wird größtenteils außerhalb des Plangebietes erhalten und nur geringfügig in Baufläche umgewandelt. Eine entsprechende Ausgleichsfläche soll im südöstlichen Plangebiet und darüber hinaus in südlicher Richtung straßenbegleitend zur Ortsumgebung festgesetzt werden. Entlang der Ortsumgebung befinden sich außerhalb des Plangebietes Baumreihen, die abschirmend für die geplante Bebauung wirken. Reihige Gehölzstrukturen im westlichen Plangebiet im Randbereich hin zum Gewerbegebiet GEe und im Bereich des Sondergebietes SO1 werden zum Erhalt festgesetzt und mildern den Eindruck der geplanten Bebauung ab. Das Sonstige Sondergebiet SO2 „Tagespflege“ dient der Versorgung der Bevölkerung durch eine soziale Einrichtung.</p>	<p>einbezogen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind sowohl die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 46 als auch die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 37 zu betrachten. Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Erholungsfunktionen werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46 nicht erheblich beeinträchtigt. Der Schmetterlingspark und das Gelände des Abenteuergolfparks außerhalb des Plangebietes bieten Möglichkeiten für die Erholung und Freizeitgestaltung. Diese Bereiche werden nicht durch den Bebauungsplan Nr. 46 überplant. Der Eindruck des Landschaftsbildes kann durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Gehölze und Gehölzstrukturen positiv beeinflusst werden. Insbesondere sind gemäß den Zielen des Erläuterungsberichtes des wirksamen Flächennutzungsplanes Alleen und Baumreihen in den Randbereichen zu erhalten bzw. anzupflanzen. Die Belange der Zufahrten auf die Sondergebiete sind hier mit zu berücksichtigen. Durch die grünordnerischen 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 des Kaufhauses und Festlegung der Stellflächen wird durch die Nutzungsänderung zu Bauflächen des Sondergebietes für den Einzelhandel planrechtlich vorbereitet und der Bestand geregelt.</p> <p>Das Grundstück des Kaufhauses Stolz des Bebauungsplanes Nr. 37 besitzt keine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung. Es dient als</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.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 37 ist das Bestandsgebäude des Kaufhauses bis auf eine Grünfläche mit Baumreihen im südwestlichen Randbereich und Einzelbäumen und Gehölzstrukturen bereits durch befestigte und versiegelte Flächen umgeben. Durch die Erweiterung der Bebauung ergeben</p>

	<p>Einzelhandelsstandort und somit der Versorgung im Nahbereich. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 wird die Nahversorgung der Bevölkerung auch durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche und den verschiedenen festgesetzten Sortimenten der Einzelhändler erweitert und gesichert. Entlang der Boltenhagener Straße kann u.a. durch die Erhaltungsgebote der Einzelbäume und geordneten Gestaltung der Grundstücke ein einheitliches Gesamtbild eines Nahversorgungszentrums hergestellt werden. Durch das Unternehmen Stolz wird eine klassische Versorgungsfunktion eines Kleinkaufhauses erfüllt.</p>	<p>sich aufgrund der Größe des Vorhabens und der Realisierung nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Festsetzungen für Grünflächen und Gehölzbestände im Bereich der Stellplatzflächen können die Wirkung durch die Bebauung und Nutzung der Stellplätze abmildern. Die zu erhaltende Gehölzstruktur im südwestlichen Randbereich dient als Sichtschutz entlang der geplanten Gebäudeerweiterung des Kaufhauses. Eine verkehrstechnische Untersuchung wird im Laufe des Verfahrens durchgeführt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind sowohl die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 46 als auch die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 37 zu betrachten. Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen und Schallimmissionen sind für beide Bebauungspläne in Verbindung zueinander zu überprüfen.</p>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>TB 1: Innerhalb des Teilbereichs und dessen Umgebung befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG geschützten Biotope. Potenzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 46 auf geschützte Biotope in der Umgebung sind zu ermitteln und zu bewerten. Innerhalb des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes für den Einzelhandel befindet sich ein festgesetztes Naturdenkmal. Die Anforderungen hinsichtlich des Naturdenkmals sind beachtlich. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 und seiner Umgebung ist aufgrund sowohl der landwirtschaftlichen Nutzung als auch der bestehenden Bebauung und Versiegelung von einer starken Vorbelastung auf den Pflanzen- und Tierbestand und die biologische Vielfalt auszugehen. Durch Störquellen wirken insbesondere Lärm, Bewegung und Licht bereits auf die Schutzgüter ein. Von Störungen und daraus resultierend Vergrämungseffekten wird daher ausgegangen.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Belange sind zu bewerten und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt. Der Baumbestand und die Eingriffe in den Bestand werden ermittelt und sind zu kompensieren. Der gesetzlich festgelegte Waldabstand ist einzuhalten. 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. Neue Waldfläche wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes südöstlich der Waldumwandlung innerhalb des Teilbereichs und darüber hinaus straßenbegleitend in südliche Richtung entlang der Ortsumgehung als Ausgleich festgelegt. Abstände</p>

		<p>oder Umwidmungen des geringfügig betroffenen Waldstückes sind mit der Forstbehörde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 46 abzustimmen.</p> <p>TB 2: Die in der Änderung dargestellte Fläche liegt außerhalb von Ackerfeldblöcken und ist bereits durch Überbauung und Nutzung als Lagerplatz und Stellflächen versiegelt und befestigt. Im südlichen Bereich liegt eine Grünfläche mit Gehölzstruktur. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 ist bereits durch vorhandenen baulichen Bestand und die Nutzung der Fläche als Stellplätze und Lagerplatz versiegelt und befestigt. Laut Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung befinden sich zum derzeitigen Kenntnisstand 52 Gehölze auf dem Grundstück. Der Eingriff in den Gehölzbestand wurde bilanziert. Ein Ausgleich des Eingriffs für die Rodung von Bäumen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass. Hier ist insbesondere der Eingriffsbereich einschließlich der Grünfläche (GIM) mit Baumbestand zu betrachten und zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Innerhalb des Plangebietes und des Eingriffsbereichs der geplanten Erweiterung des Kaufhauses befinden sich 5 in einer Reihe stehende Einzelbäume. Die Rodung dieser Bäume wird im Zuge der Erweiterung des Kaufhauses erforderlich. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze stehen 11 Einzelbäume in einer Reihe. Ein weiterer Baum steht weiter nördlich im Randbereich des Plangebietes. Für diese 12 Bäume ist ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich unvermeidbar. Bei Erfordernis wird eine Eingriffsermittlung für weitere durch das Vorhaben betroffene Gehölze auf dem Grundstück im Laufe des Verfahrens erstellt und die Höhe des erforderlichen Kompensationsumfangs entsprechend festgelegt.</p> <p>TB 2: Artenschutzrechtlichen Belange sind zu bewerten und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. 2011 erfolgte bereits eine Eingriffsermittlung für den damaligen Baumbestand und den Wurzelschutzbereich. Eine Naturschutzgenehmigung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt. Eine aktuelle Bilanzierung wird unter Betrachtung der Realisierung für den Bebauungsplan Nr. 37 durchgeführt. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Baumbestand und den Wurzelschutzbereich im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 37 wurden für den Eingriffsbereich im südwestlichen Plangebiet im Bereich der geplanten Erweiterung ermittelt und sind entsprechend zu kompensieren. Nach derzeitigem Stand werden 9 Ausgleichspflanzungen für Rodung und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich erforderlich (siehe Baumbilanzierung). Die zugrunde liegende Vermessung der Bestandsbäume erfolgte im Jahr 2011. Zur Ermittlung des überschlägigen notwendigen Kompensationsumfangs wurde unter Abschätzung einer jährlichen Wachstumsrate für den Stammdurchmesser und Kronendurchmesser die Bilanzierung der Einzelbäume erstellt. Bei den angenommenen Maßen und Wachstumsraten der 5 zur Rodung festgelegten Bäume würden diese gemäß Naturschutzausführungsgesetz als nach § 18 geschützt gelten können. 12 Bäume mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich im südwestlichen Randbereich und nordwestlichen Randbereich wurden ebenfalls durch die Abschätzung der Wachstumsrate bewertet. Entsprechend dem BKE werden daher zum derzeitigen Kenntnisstand</p>
--	--	--

		<p>9 Ausgleichspflanzungen insgesamt als Kompensation für Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig. Im weiteren Verfahren wird eine Vermessung erstellt, um die realen Auswirkungen darzustellen. Auswirkungen auf umliegende geschützte Biotope sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung und bereits bestehender Störquellen nicht zu erwarten.</p>
Fläche/Boden	<p>TB 1: Der Teilbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Mit dem Bebauungsplan Nr. 46 ist die Änderung der Art der Nutzung vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets wird geändert und die Abgrenzung des Sonstigen Sondergebiets wird nach Norden erweitert. Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft wird als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ neu festgesetzt. Damit entfällt die überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine entsprechende Kompensation ist erforderlich. 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 Fläche im Bereich des südlichen Plangebietes wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 19 als Baufläche rechtsverbindlich vorbereitet. Der Bebauungsplan Nr. 46 überplant diese Flächen als Sonstiges Sondergebiet SO 2 für die Tagespflege. Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Anpassung der Baugrenzen sowie die Neufestsetzung auf den Erweiterungsflächen des</p>	<p>TB 1: Im Hinblick auf die Ausweitung von Bauflächen zur Sicherung der Nahversorgung in Anbindung an die bebaute Ortslage 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 auf den Freiflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 46 kommen. Entsprechend sind Eingriffe in Fläche/Boden zu bilanzieren und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Auswirkungen durch die Versiegelung und Bebauung im Plangebiet werden als erheblich eingeschätzt und sind durch geeignete multifunktionale Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt. Externe Maßnahmen sind noch festzusetzen. Die Änderung der Waldflächen wird im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde vorgesehen. Vorabstimmungen haben stattgefunden; dabei wurde auch das Erfordernis aus Sicht der Stadt unter Berücksichtigung der Nachverdichtung begründet. Es kommt zu einer Waldumwandlung von rund 440 m² zu Bauflächen. Als Ausgleich sollen Aufforstungsflächen etwas weiter südöstlich innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.</p>

	<p>Sonstigen Sondergebietes sind vorgesehen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha (siehe Flächenbilanz Stand 17.12.2024). Die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des Gebäudebestandes des PENNY liegen innerhalb des Plangebietes. Eine Nachnutzung des Standortes soll neu geregelt werden. Die Gewerbeflächen im Bereich Auto-Center und Tankstelle sowie die östlichen Sondergebietesflächen für Sport, Freizeit und Soziales liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Auch das Sonstige Sondergebiet im Bereich des Abenteuer-golfsparks sowie des Schmetterlingsparks liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 46.</p>	<p>Darüber hinaus soll zusätzliche Aufforstungsfläche in südliche Richtung entlang der Ortsumgehung festgelegt werden. Die Abstimmungen dazu werden im weiteren Planverfahren geführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 46 wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Umsetzung des geplanten Vorhabens durchgeführt. Für den neuen Plangeltungsbereich ergibt sich nach Abzug der planungsrechtlich festgesetzten Vorbelastung (B-Plan Nr. 19) zum jetzigen Stand ein multifunktionaler Kompensationseingriff mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 25.194,40 m² EFÄ. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu erbringen. Die entsprechenden externen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.</p>
	<p>TB 2. Die Flächen des Bestandsgebäudes des Kaufhauses werden planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Die Beurteilungsgrundlage bildet § 35 BauGB. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen sollen planrechtlich in Bauflächen eines Sondergebietes für den 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.</p> <p>Für den Bebauungsplan Nr. 37 wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen und damit des Gebäudebestandes kommt es zu weiteren Versiegelungen. Für den Eingriff durch Versiegelung und Überbauung wurde ein Eingriffsflächenäquivalent von 406 m² EFÄ ermittelt. Für die Biotoptbeeinträchtigung bzw. die Biotoptveränderung durch Funktionsverlust für das Biotop GIM wurde ein Eingriffsflächenäquivalent von 812,25 m² ermittelt. Somit ergeben sich insgesamt 1.218,25 m² EFÄ die entsprechend zu kompensieren sind.</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 Nr. 37 wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ein multifunktionaler Kompensationseingriff mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 1.218,25 m² EFÄ ermittelt. Somit ergibt sich ein erforderlicher Kompensationenflächenausgleich von 1.218,25 m². Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu erbringen. Die entsprechenden externen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.</p>

Wasser	<p>TB 1: Im Teilbereich 1 liegt kein Oberflächengewässer I oder II. Ordnung. Der Standort befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, grenzt aber direkt an eine Trinkwasserschutzzone III A. Die Geschütztheit 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 Grundwasserneubildungsrate beträgt 0-50 mm/a.</p> <p>Die Bodenfunktion wird in den Bereichen der Versiegelung als gering schutzwürdig, im Bereich der Ackerfläche mit erhöhter Schutzwürdigkeit bewertet.</p> <p>(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, LUNG M-V Zugriff: Dezember 2024).</p> <p>Die Stadt Klütz wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt.</p>	<p>TB 1: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach den derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der hohen Geschütztheit 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 Ackerflächen auszugehen. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung direkt nicht betroffen. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 46 sind die gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind zur Sicherung der Ver- und Entsorgung entsprechend dem Bedarf Erschließungsverträge mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzuschließen. Sämtliche im Zusammenhang auch mit den Verkehrsflächen stehende Anforderungen an die Ver- und Entsorgungssysteme und Infrastruktur sind im Zuge der Baumaßnahme abzustimmen.</p>
	<p>TB 2: Der Teilbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. Die Verbote und Auflagen sind einzuhalten. Die Geschütztheit 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.</p> <p>(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, LUNG M-V Zugriff: Dezember 2024).</p>	<p>Für die Umsetzung des Planvorhabens des Bebauungsplanes Nr. 37 sind gesetzliche Vorgaben insbesondere in Bezug auf die Trinkwasserschutzzone III A einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Durch die hohe Geschütztheit 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</p>

		das Schutzbau durch das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Sämtliche im Zusammenhang auch mit den Verkehrsflächen stehende Anforderungen an die Ver- und Entsorgungssysteme und Infrastruktur sind im Zuge der Baumaßnahme abzustimmen.
Luft	<p>TB 1: Die Fläche liegt in einer zerschnittenen Fläche und hat keinen Bezug zum Außenbereich. Sie ist von Straßenflächen und bebauten Flächen umsäumt. Der nördliche Teilbereich ist als anthropogen vorbelastete landwirtschaftliche Fläche zwischen Verkehrstrassen von allgemeiner Bedeutung für die lokale Lufthygiene. Im Umfeld sind ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. Im Teilbereich sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Aufgrund der Lage zwischen den Verkehrstrassen und versiegelten Flächen sowie seiner relativ geringen Größe im Vergleich zu den weitläufigen Freiflächen in der Umgebung ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für die lokale Lufthygiene.</p>	<p>TB 1: Die Luftqualität in Nordwestmecklenburg ist allgemein gut, begünstigt durch die Nähe zur Ostseeküste und der damit verbundenen Luftzirkulation. Aufgrund der bereits versiegelten Flächen im südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 (Bestand PENNY), und der geringen Größe der vorbelasteten nördlichen landwirtschaftlichen Fläche, ist nicht von einer erheblichen Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzbau Luft auszugehen. Die Festsetzungen für Grünflächen können sich positiv auf die Lufthygiene auswirken. Durch die umgebenden Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete kann die Luftqualität erhalten werden. Bei der Umsetzung des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 46 sind Festsetzungen für Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote sowie Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu treffen. Hierdurch kann eine Verbesserung der lokalen Luftqualität erreicht werden. Auch die Grundflächenzahl GRZ und damit der Grad der Versiegelung ist zu begrenzen. Die zusätzlichen Verkehre werden als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschaadstoffe bewirken. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und der hygienischen Belange kann ggf. eine Dachbegrünung als Maßnahme zu Verbesserung der lokalen Luftverhältnisse geprüft werden.</p>
	<p>TB 2: Der Bebauungsplan Nr. 37 überplant bereits größtenteils befestigte und versiegelte Flächen. Der Realbestand weicht deutlich von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Es besteht keine besondere Bedeutung für die Lufthygiene.</p>	<p>TB 2: Mit der Erweiterung des Gebäudebestandes des Bebauungsplanes Nr. 37 sind nur gering erhebliche Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Maßnahmen zur Erhaltung der Luftqualität, u. a. Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Gehölze und</p>

	<p>Die Freiflächen werden hauptsächlich als Stellplatzflächen genutzt. Einzelbäume und Gehölzstrukturen, die sich positiv auf die Lufthygiene auswirken, sind im Bereich der befestigten Freiflächen und in den Randbereichen des Plangebietes vorhanden. Einzelbäume und Grünflächen wurden bilanziert. Aufgrund der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Grünflächen und der entsprechenden Kompen-sation der Eingriffe sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Lufthygiene.</p> <p>Die Luftqualität in Nordwestmecklenburg ist allgemein gut, begünstigt durch die Nähe zur Ostseeküste und der damit verbundenen Luftzirkulation. Auch bei Umsetzung des Konzeptes für den Einzelhandel entlang der Boltenhagener Straße ist nicht von einer erheblichen Auswirkung durch die Umsetzung des Planvorhabens auszugehen.</p>	<p>Festsetzung von Grünflächen, wirken sich positiv auf die lokale Lufthygiene aus. Luftaustauschflächen u.a. weitläufige Ackerflächen bleiben in der nördlichen und nordwestlichen Umgebung des Plangebietes erhalten. Der Gehölzbestand im Plangebiet wird größtenteils zum Erhalt festgesetzt. Eine Rodung ist zum derzeitigen Kenntnisstand für 5 Bäume erforderlich, die durch Ausgleichspflanzungen entsprechend auszugleichen ist. Erhebliche Auswirkungen aufgrund des Vorhabens auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Verkehre werden als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschatzstoffe bewirken. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und der hygienischen Belange kann ggf. eine Dachbegrünung für Teilbereiche als Maßnahme zu Verbesserung der lokalen Luftverhältnisse geprüft werden.</p>
<p>Klima</p>	<p>TB 1: Es besteht eine günstige klimatische Ausgangssituation und das Gebiet besitzt aufgrund seiner Größe und bisherigen Nutzungen eine allgemeine Bedeutung für das Klima. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 46 maßgeblich im nördlichen Teilbereich sind keine negativen Auswirkungen auf das regionale Klima zu erwarten. Die südlichen Bereiche des Gewerbegebietes und des Sondergebietes SO 1 sowie das Sondergebiet SO 2 sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 19 als Bauflächen geregelt. Das nördliche Sondergebiet SO 1, das landwirtschaftliche Flächen überplant, umfasst eine kleine Fläche und ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.</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 des Bebauungsplanes Nr. 46 derzeitig nicht zu erwarten. Photovoltaikanlagen tragen zum Schutz des Klimas durch erneuerbare Energien bei.</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</p>	<p>TB 2: Bereits verdichtete und versiegelte Flächen werden für eine weitere Bebauung und Versiegelung vorbereitet. Durch die geringe Erweiterung des Gebäudebestandes und die bereits bestehende Befestigung und Versiegelung der</p>

	<p>Versiegelung vor. Die Realsituation unterscheidet sich erheblich von der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Situation. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 37 sind die Eingriffe in den Baumbestand zu bilanzieren. Eine Baumbilanz wurde erstellt. Detaillierte Erkenntnisse finden sich unter dem Punkt „Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt““. Erhaltungsgebote sind festzusetzen und Eingriffe zu kompensieren.</p>	<p>Flächen wird die Auswirkung des Bebauungsplanes Nr. 37 auf das Klima daher als gering erheblich eingeschätzt. Von einer positiven Auswirkung durch grünordnerische Festsetzungen auf das Lokal- und Mikroklima ist auszugehen. Gegebenenfalls sind nach Betrachtung hygienischer Anforderungen u.a. auch Dachbegrünungen als verbessernde Maßnahme zu betrachten. Photovoltaikanlagen tragen zum Schutz des Klimas durch erneuerbare Energien bei.</p>
Land- schaft/ Land- schaftsbild	<p>TB 1: Es handelt sich um eine Erweiterung der Bauflächen in Richtung Bogen der Ortsumgehung und Kreisel. Aufgrund der Lage des Teilbereiches im direkten Anschluss an die umliegende Bebauung entlang vorhandener Verkehrstrassen wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Ein Naturdenkmal wird im Grenzbereich dargestellt. Das Naturdenkmal liegt nicht innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 46. Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Kernbereiche landwirtschaftlicher Freiräume. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildraum „Klützer Bach“ zugeordnet und im Umweltportal des LUNG m-V 2024 als mittel bis hoch bewertet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildraums ist bereits durch die vorhandene Bebauung und die umliegenden Verkehrsflächen gegeben. Festsetzungen zu Art der Bebauung und der Gebäudehöhe (siehe Nutzungsschablone) im Bebauungsplan Nr. 46 begrenzen die Auswirkungen des baulichen Vorhabens.</p>	<p>TB 1: Die Umplanung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen beeinflusst das Landschaftsbild mäßig erheblich. Ein harmonischer Übergang zur Landschaft kann durch die grünordnerischen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden. Die Waldfläche wird nur geringfügig umgewandelt und bleibt als Umsäumung entlang der Ortsumgehung in Richtung Süden erhalten.</p> <p>Der besondere Schutz des Naturdenkmals ist erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf das Naturdenkmal durch das angrenzende geplante Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.</p>
	<p>TB 2: Das Landschaftsbild wird bereits durch den Realbestand des Kaufhauses und der Verkehrsflächen geprägt. Die Neuordnung der Fläche kann zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen. Durch Erhaltungsgebote für Gehölze innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 37 kann die Blickwirkung auf das Gelände verbessert werden. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen und Festsetzungen der Art der</p>	<p>Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 37 kann durch die grünordnerische Gestaltung eine Verbesserung der Blickwirkung erreicht werden. Durch Erhaltungsgebote für Gehölze und Ersatzpflanzungen wird der Eindruck durch die Bebauung und Nutzung der Stellplatzflächen abgemildert.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 37 wird ein Erhaltungsgebot der Gehölze u.a. entlang des südwestlichen Randbereich des Plangebietes und der</p>

	<p>Bebauung kann ein einheitlicher Gesamteindruck geschaffen werden. Von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird aufgrund der geringen Größe der Erweiterung des Kaufhauses und der bereits bestehenden Bebauung des Grundstücks nicht ausgegangen.</p>	<p>geplanten Erweiterung des Kaufhauses sowie entlang der Boltenhagener Straße und im nordöstlichen Randbereich festgesetzt. Diese Gehölze dienen als natürlicher Sichtschutz für die Bebauung und als Umsäumung des Grundstücks.</p> <p>Vorgaben zur Gestaltung sind für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen vorgesehen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden bzw. zu minimieren.</p>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>TB 1: Im wirksamen Flächennutzungsplan wird innerhalb des Teilbereichs ein Bereich (d) dargestellt, in dem Denkmale vermutet werden. (Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; Beseitigung oder Veränderung nur mit Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde). Im Laufe des Bauleitplanverfahrens ist der Bestand mit der Unteren Denkmalschutzbehörde noch abzuklären. Weitere Bau- oder Bodendenkmale liegen zum derzeitigen Kenntnisstand nicht innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 46 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.</p>
	<p>TB 2: Im Teilbereich 2 und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.</p>	<p>TB 2: Von einer Betroffenheit ist derzeitig nicht auszugehen. Die für Teilbereich 1 und den Bebauungsplan Nr. 46 genannten Hinweise sind auch für den Bebauungsplan Nr. 37 zu berücksichtigen.</p>
Natura 2000-Gebiete	<p>Das GGB „Wismarbucht“ befindet sich in ca. 3,8 km und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca. 2,6 km Entfernung.</p> <p>Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen in über 3,7 km Entfernung und werden durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Von einer Betroffenheit der Schutzzwecke und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete aufgrund der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 46 ist aufgrund der Entfernung nicht auszugehen.</p>
	<p>Das GGB „Wismarbucht“ befindet sich in ca. 4,1 km und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca. 3,3 km Entfernung.</p> <p>Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen in über 3,7 km Entfernung und werden durch die Änderung und die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht betroffen.</p>	<p>Eine Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete besteht im Rahmen der Umsetzung der Planziele nicht.</p> <p>Aufgrund der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten sowie der Art der Planung wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die beschriebenen Schutzgebiete ausgegangen.</p>

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.

7. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Bebauungsplane Nr. 37 und Nr. 46 im Rahmen der Vorentwurfsphase zur Abstimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange im Zusammenhang mit der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung.

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