

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/121

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 12.12.2024 <i>Verfasser:</i>
--	---

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

Sachverhalt:

Ergänzung vom 29.01.2025:

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

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vor. Mit dem Bebauungsplan Nr. 46 ist die Entwicklung des Bereiches östlich der Boltenhagener Straße vorgesehen.

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. Die Planungsziele werden mit den berührten Behörden und TÖB und mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme gegeben.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren für die beabsichtigten Vorhaben geändert.

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. 46 für das Gebiet „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“. 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 Ortsumgebung und Waldflächen und Flächen des Abenteuerparks
 - 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.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

2. Die Planungsziele bestehen in der Vorbereitung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Discounters und einer Drogerie sind zu schaffen; ebenso die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorbereitung einer Einrichtung zur Tagespflege:
 - 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
 - Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung
 - Neubau einer Sparkassenfiliale.
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. 46 für das Gebiet „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in 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 <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	d2025-01-29_Klütz_B46_BV_Vorentwurf_Plan_groß-NEU- öffentlich
2	d2024-12-09Kluetz_B46_BV-Vorentw_5_ErgänzBA-NEU- öffentlich
3	d2024-12-16_Kluetz_B46_KurzBG_ErgänzBA-NEU- öffentlich
4	d2024-12-17_Klütz_B46_BV_Vorentwurf_Plan_groß_red öffentlich
5	d2024-12-09Kluetz_B46_BV-Vorentw_5_red öffentlich
6	d2024-12-16_Kluetz_B46_KurzBG+DB_red öffentlich
7	d2024-12-12_Kluetz_B46_BG_BV_Vorentwurf_UB_3+DB_red öffentlich

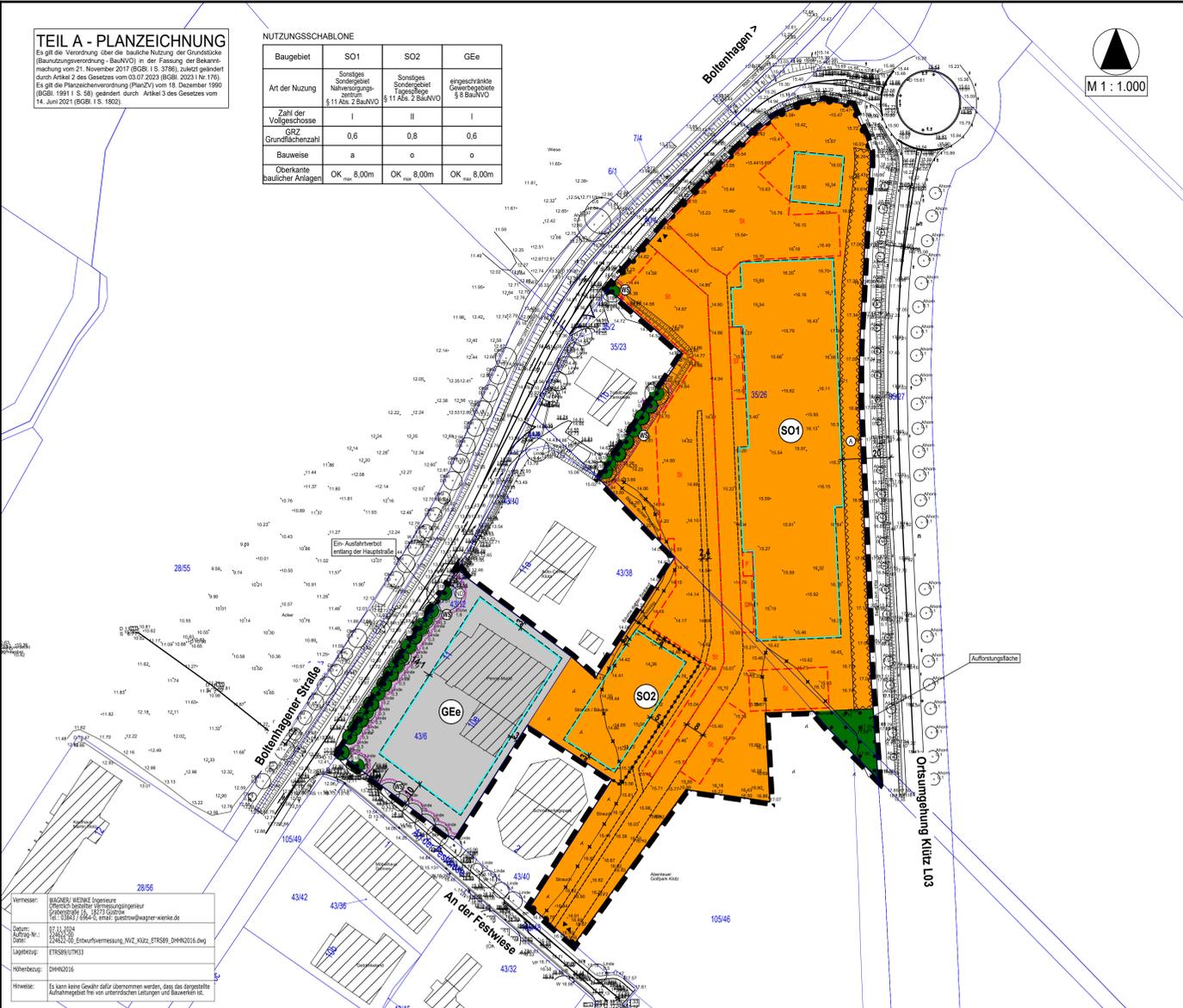
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 DER STADT KLÜTZ "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRAÙE IN KLÜTZ

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 178). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902).

NUTZUNGSCHABLONE

Baugebiet	SO1	SO2	GEe
Art der Nutzung	Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum § 11 Abs. 2 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Tagespflege § 11 Abs. 2 BauNVO	eingeschränkte Gewerbegebiete § 9 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	II	I
GRZ Grundflächenzahl	0,6	0,8	0,6
Bauweise	a	o	o
Oberkante baulicher Anlagen	OK max. 8,00m	OK max. 8,00m	OK max. 8,00m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Art der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlagen
GEe	eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 9 BauNVO
SO1	Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum	§ 11 Abs. 2 BauNVO
SO2	Sonstiges Sondergebiet Tagespflege	§ 11 Abs. 2 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,60 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,60
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1-geschossig
 OK max. 8,00m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 o Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 a abweichende Bauweise § 22 und § 23 BauGB
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR WALD
 Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 § 9 Abs. 6 BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 Erhaltungsgebiet für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Erhaltungsgebiet für Bäume § 9 Abs. 6 BauGB
 Erhaltungsgebiet für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Erhaltungsgebiet für Bäume § 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt KlütZ § 9 Abs. 7 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WVS - Wurzelschutzabstand, Krontraufe + 1,50 m) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 § 9 Abs. 6 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO
 § 16 Abs. 5 BauNVO
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: A = Anbauverbotsszone § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
 § 9 Abs. 6 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 Naturdenkmal

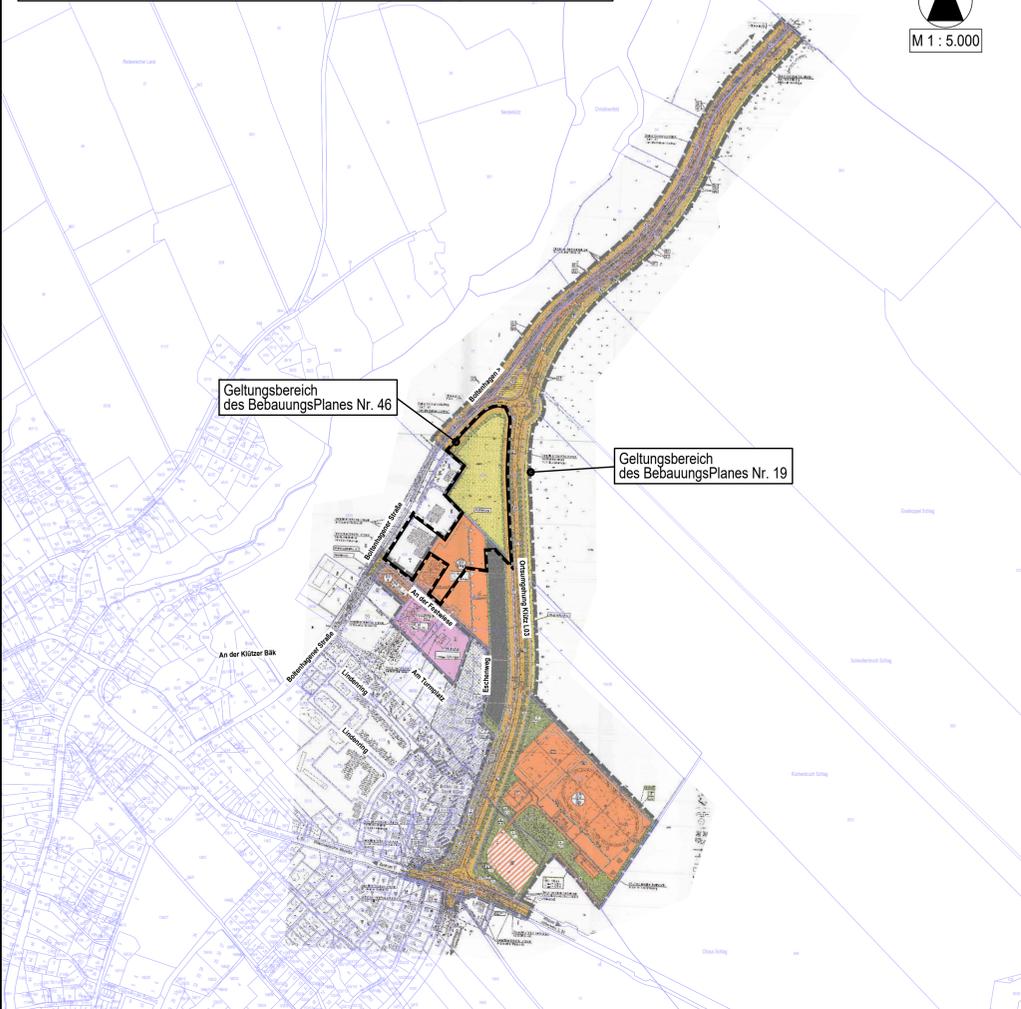
III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
 Fahrgasse/Wegeverbindung
 Bemessung in Metern
 künftige entfallende Darstellung, z.B. Waldfläche/ Straucherkarte

IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE
 35/26 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 vorhandene Gebäude
 vorhandener Baum / Gehölz
 vorhandene Böschung
 Höhenangabe in Meter ü DHHN2016

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgekl. aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ortszeitung am erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 erstellt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist vom bis einschließlich durch öffentliche Auslegung im Amt KlütZ Winkel, Bäumen, Schloßstraße 1, 23948 KlütZ durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Ortszeitung am ortsüblich erfolgt. Die auszuwertenden Unterlagen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden eingeleitet unter www.klütz-winkel.de/bekanntmachungen/index.php in das Internet eingestellt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB jeweils mit Schreiben vom KlütZ zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltschätzung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt KlütZ und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht geteilt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in KlütZ, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudien sind in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter: www.klütz-winkel.de/bekanntmachungen/index.php gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgelegten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Amt KlütZ Winkel, Bäumen, Schloßstraße 1, 23948 KlütZ nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich denfalls bis Freitag, vom 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ortszeitung am ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail schriftlich per Post oder mündlich). Die Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt KlütZ nicht von Bedeutung ist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.klütz-winkel.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichten Unterlagen in das zentrale Informationsportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauportal.aspx für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Wege benachrichtigt.

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT KLÜTZ



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Art der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlagen
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
SO1	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) - Sportplatz	§ 11 BauGB
SO2	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) - Sportanlagen (Spa) und Freizeitanlagen (SpF)	§ 11 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (z.B. 0,3)
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
 TH max. 11,00m Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 H max. 4,00m Flachhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 maximal zulässige Besthöhe (H) über Gelände, z.B. TUFM 02,0 m

BAUWEISE
 o Offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB
 a abweichende Bauweise § 22 und § 23 BauGB
 Baugrenze zur Einzel- und Doppelhauser zulässig

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERDACHTEN VERKEHR
 Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 8 BauGB
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßengleichgelände

FLÄCHEN FÜR VERBODENEN VERKEHR
 Verkehrsbeschränkter Bereich
 Offentliche Parkfläche (Parkplatz)
 Geh- und Radweg
 Regional befahrener Radweg, "für 2" und "Wildschilde" Radweg

FLÄCHEN FÜR VERBODENEN VERKEHR UND ANFAHRTSFLÄCHEN
 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 13 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 Regenwasserüberlaufbecken
 HAUPTVERBODENES UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
 Vermehrter Verlauf von Leitungen, Wasserleitung § 9 (1) 13 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 GRÜNLÄCHEN
 Grünfläche / temporäre Freizeifläche § 9 (1) 13 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 öffentliche Grünfläche
 Parkanlage
 Schutzgrün
 Rasenfläche

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
 Umgrenzung der Flächen mit wesentlichen Festsetzungen, WVS z.B. Wasserschutzzone III § 9 (1) 16 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
 Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 Flächen für Wald

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Art der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlagen
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
SO1	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) - Sportplatz	§ 11 BauGB
SO2	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) - Sportanlagen (Spa) und Freizeitanlagen (SpF)	§ 11 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (z.B. 0,3)
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
 TH max. 11,00m Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 H max. 4,00m Flachhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 maximal zulässige Besthöhe (H) über Gelände, z.B. TUFM 02,0 m

BAUWEISE
 o Offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB
 a abweichende Bauweise § 22 und § 23 BauGB
 Baugrenze zur Einzel- und Doppelhauser zulässig

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERDACHTEN VERKEHR
 Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 8 BauGB
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßengleichgelände

FLÄCHEN FÜR VERBODENEN VERKEHR
 Verkehrsbeschränkter Bereich
 Offentliche Parkfläche (Parkplatz)
 Geh- und Radweg
 Regional befahrener Radweg, "für 2" und "Wildschilde" Radweg

FLÄCHEN FÜR VERBODENEN VERKEHR UND ANFAHRTSFLÄCHEN
 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 13 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 Regenwasserüberlaufbecken
 HAUPTVERBODENES UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
 Vermehrter Verlauf von Leitungen, Wasserleitung § 9 (1) 13 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 GRÜNLÄCHEN
 Grünfläche / temporäre Freizeifläche § 9 (1) 13 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 öffentliche Grünfläche
 Parkanlage
 Schutzgrün
 Rasenfläche

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
 Umgrenzung der Flächen mit wesentlichen Festsetzungen, WVS z.B. Wasserschutzzone III § 9 (1) 16 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
 Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18 BauGB
 § 9 (1) 8 BauGB
 Flächen für Wald

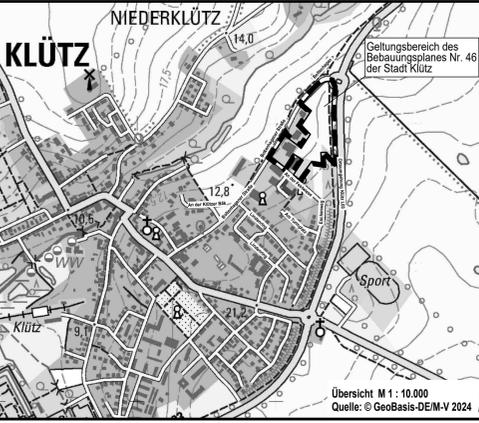
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 DER STADT KLÜTZ "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRAÙE IN KLÜTZ

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt KlütZ am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in KlütZ, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 DER STADT KLÜTZ "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRAÙE IN KLÜTZ

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT KLÜTZ

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 DER STADT KLÜTZ "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRAÙE IN KLÜTZ



TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE“ AN DER UMGEHUNGSSTRASSE IN KLÜTZ

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. SONSTIGES SONDERGEBIET „NAHVERSORGUNGSZENTRUM“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

1.1.1 Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ dient insbesondere der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen und nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben.

1.1.2 Im Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe die der Nahversorgung dienen als Lebensmitteldiscounter mit einer Mindestverkaufsfläche von 800 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² und als Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Backshop mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.300 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig.

Im Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, als Drogeriefachmärkte mit dem Kernsortiment Drogeriewaren/Körperpflegeartikel und den branchenüblichen Randsortimenten mit einer Mindestverkaufsfläche von 600 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² zulässig.

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment mindestens 75% aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Kernsortiment: Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der noch zu erstellenden Klützer Sortimentsliste.

Dabei dürfen auf maximal 15% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der als Anlage beigefügten Klützer Sortimentsliste als Randsortimente angeboten werden.

1.1.3 Im Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ sind allgemein zulässig:

- die zu den zulässigen Nutzungen nach Ziffer 1.1.2 gehörenden Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager, Sozialräume, Räume für die Verwaltung,
- Geschäfts- und Büroräume,
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Werbeanlagen für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung, nicht jedoch als Fremdwerbung.

1.2. SONSTIGES SONDERGEBIET „TAGESPFLEGE“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO2 „Tagespflege“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Räumen für die ambulante Pflege.

1.2.2 Im Sonstigen Sondergebietes SO2 „Tagespflege“ sind Gebäude für die Tagespflege mit den zugehörigen Sozialräumen, Räumen für die Verwaltung und Lager zulässig.

1.3 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET (GEe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind allgemein zulässig:

- die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die allgemein zulässigen Nutzungen

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen und
- folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art
 - Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß der noch zu erstellenden Klützer Sortimentsliste,
 - Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe,
 - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

nicht zulässig.

1.3.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

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)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

2.2.1 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird in den Baugebieten unter Bezug auf die nächstgelegene private Verkehrsfläche oder Fläche für Stellplätze im weiteren Planverfahren festgesetzt.

~~2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK über BP) 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 Gebäudehöhe der Einzelhandelsbetriebe nicht überschreiten. Abweichend davon ist die Errichtung eines Werbepylons nur mit einer maximalen Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.~~

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 In dem Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO1, 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.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO2, gilt die offene Bauweise.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

- 4.1 In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 sind die den Nutzungen des Sonstigen Sondergebietes SO1 dienenden Stellplätze nur als ebenerdige und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen zulässig. Überdachte Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) nur zulässig, wenn diese mit einer Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlagen errichtet werden.
- 4.2 In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Zugänge und Zufahrten, Einfriedungen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 bedürfen Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.
- 4.4 In dem Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.5 In dem Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Zugänge und Zufahrten, Einfriedungen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenaufsichtsbehörde zulässig.

**6. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Notwendige Festsetzungen werden nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung getroffen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den festgesetzten Baugebieten sind die Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

Die Präzisierung der Festsetzung erfolgt nach Vorlage des Boden- und Entwässerungsgutachtens.

1.2 Als Vermeidungsmaßnahme sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne 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. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.1 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflanzliste 1

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

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

2.2 Weitere Festsetzungen werden bei Erfordernis mit den Unterlagen zum Entwurf getroffen.

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 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad und Pultdächer zulässig.

1.2 Fassaden

Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden bei Erfordernis mit den Unterlagen zum Entwurf getroffen.

1.3 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. WALDABSTAND

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.

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.

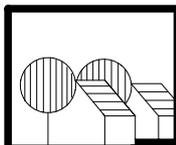
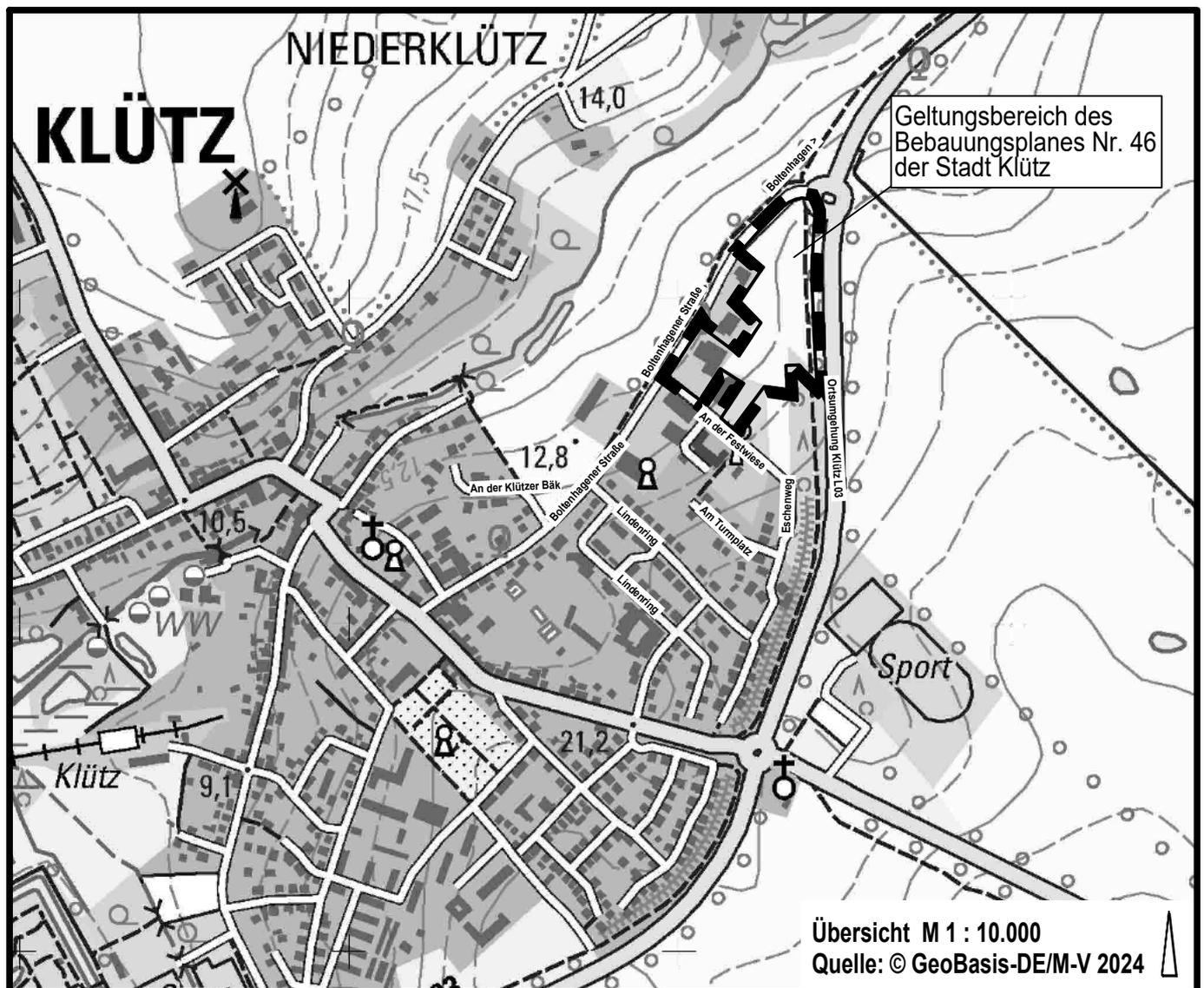
3. PLANERSATZ

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ ersetzt nach Inkrafttreten einen Teilbereich von ca. 27.633,0 m² der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz für die nordöstliche Verlängerung der Umgehungsstraße mit den Sonstigen Sondergebieten westlich der Umgehungsstraße und dem Sonstigen Sondergebiet Sportplatz östlich der Umgehungsstraße zwischen Wismarsche Straße (Katholische Kirche) und Boltenhagener Straße.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT KLÜTZ

"NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE"
AN DER UMGEHUNGSSTRAÙE IN 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. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in 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	5
2.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
2.1	Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
4.	Gutachten zur Klärung der Auswirkungen	8
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	8
5.1	Beabsichtigte Festsetzungen	9
5.2	Erschließung	9
5.3	Wesentliche Änderungen des bestehenden Planungsrechts	10
5.4	Flächenbilanz	10
6.	Planungsalternativen	10
7.	Umweltbelange	11
TEIL 2	Ausfertigung	12
1.	Beschluss über die Begründung	12
2.	Arbeitsvermerke	12

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangssituation und Vorhaben

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. Die Grundversorgung der Einwohner der Stadt Klütz erfolgt derzeit durch zwei ansässige Lebensmitteldiscounter, die sich auf Flächen befinden, die unmittelbar an den geplanten Standort angrenzen. Dem Nahversorgungsangebot steht eine deutlich steigende Nachfrage gegenüber. Ein privater Investor möchte die städtebaulichen Zielsetzungen zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes 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, eine angrenzende Tankstelle und gewerbliche Nutzungen vorgeprägt.

Das Vorhaben zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Klütz umfasst folgende Vorhaben:

- Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit integriertem Backshop.
- Der vorhandene Lebensmitteldiscounter (PENNY) entspricht nicht mehr den heutigen Marktanforderungen und soll eine Nachnutzung erhalten. Der Neubau Lebensmitteldiscounters soll an den Neubau des Lebensmittelvollsortimenters angegliedert werden.
- Der Neubau eines Drogeriemarktes soll in Angliederung an den Lebensmittelvollsortimeter erfolgen.

Mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums wird die Gesamtverkaufsfläche nach Umsetzung der Planung ca. 3.500 m² betragen.

In nördlicher Angrenzung an die Einzelhandelseinrichtungen soll an dem Standort mit dem Neubau der Sparkassenfiliale hier eine Standortsicherung der Sparkasse erfolgen. Der innerstädtische Standort wurde nach Vandalismus geschlossen. Mit dem Neubau strebt die Stadt Klütz und die Sparkasse die Sicherung des Filialstandortes an.

Auf westlich gelegen Grundstücken im Plangebiet soll der Standort der Tagespflege in der Stadt Klütz gesichert und verbessert werden. Dies kann zu einer deutlichen verkehrlichen Entlastung der Schloßstraße führen.

Die Verkehrs- und Freiflächen werden den Anforderungen und Bedürfnissen unter Berücksichtigung der Waldbelange entsprechend gestaltet.

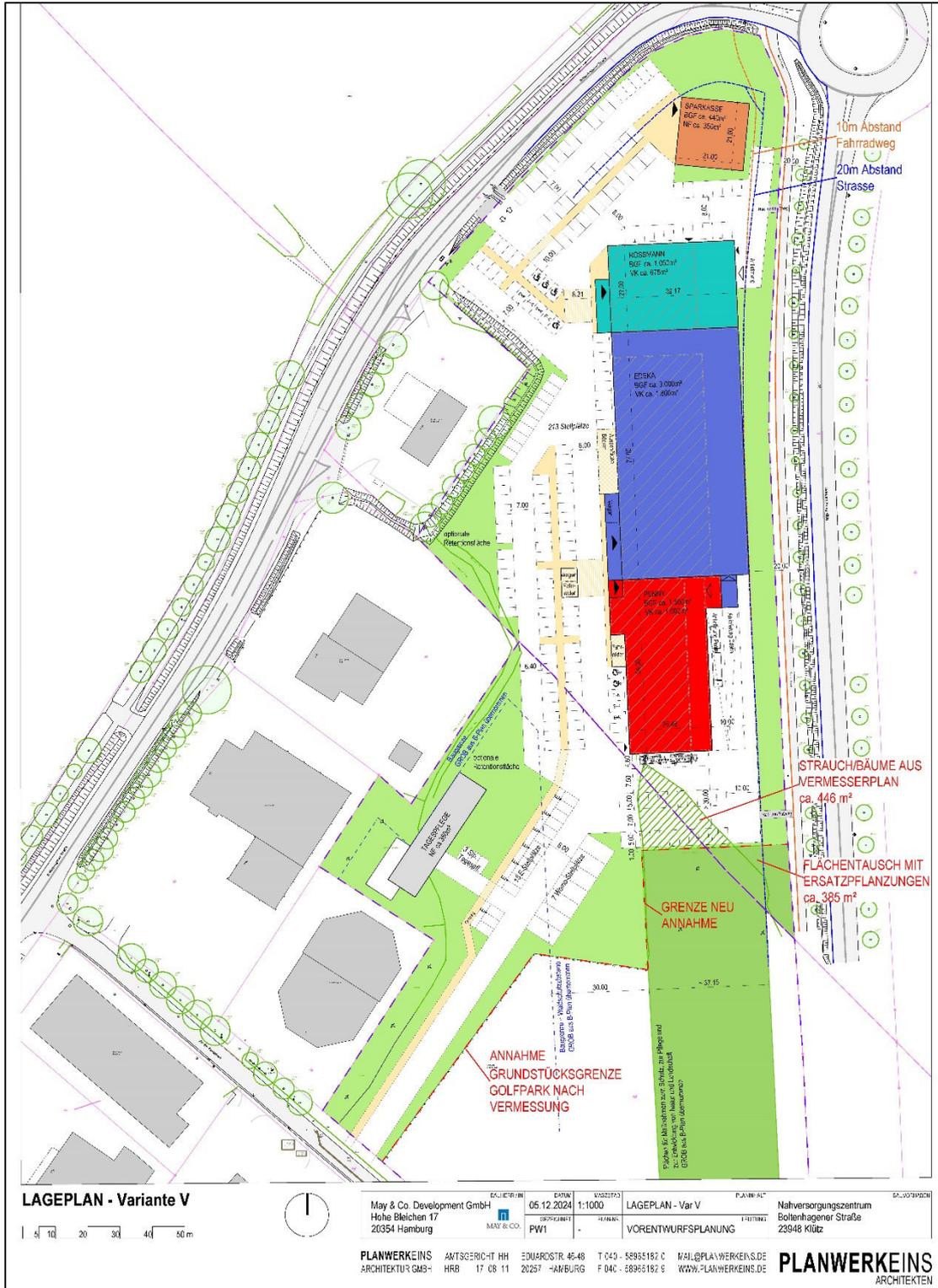


Abb. 1: Nutzungskonzept, Quelle: PLANWERKEINS Architekten GmbH, Dezember 2024

1.2 Planungserfordernis

Für den Vorhabenstandort gilt für den überwiegenden Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.19 Stadt Klütz für die nordöstliche Verlängerung der Umgehungsstraße mit den Sonstigen Sondergebieten westlich der Umgehungsstraße und dem Sonstigen Sondergebiet Sportplatz

östlich der Umgehungsstraße zwischen Wismarsche Straße (Katholische Kirche) und Boltenhagener Straße in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2013. Der derzeitige Standort des Lebensmitteldiscounters (PENNY) befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird zur Sicherung der städtischen Zielsetzungen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 einbezogen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Nahversorgungszentrums und des Standortes der Tagespflege ist die Änderung des bisher bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 lassen die geplanten Vorhaben nicht zu. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 und die erstmalige Überplanung des Standortes des Lebensmitteldiscounters (PENNY) soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in Klütz erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 46 soll den Bebauungsplan Nr. 19 in einem Teilbereich überlagern und demzufolge ändern und ersetzen. Der Bebauungsplan Nr. 46 wird im zweistufigen Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts aufgestellt.

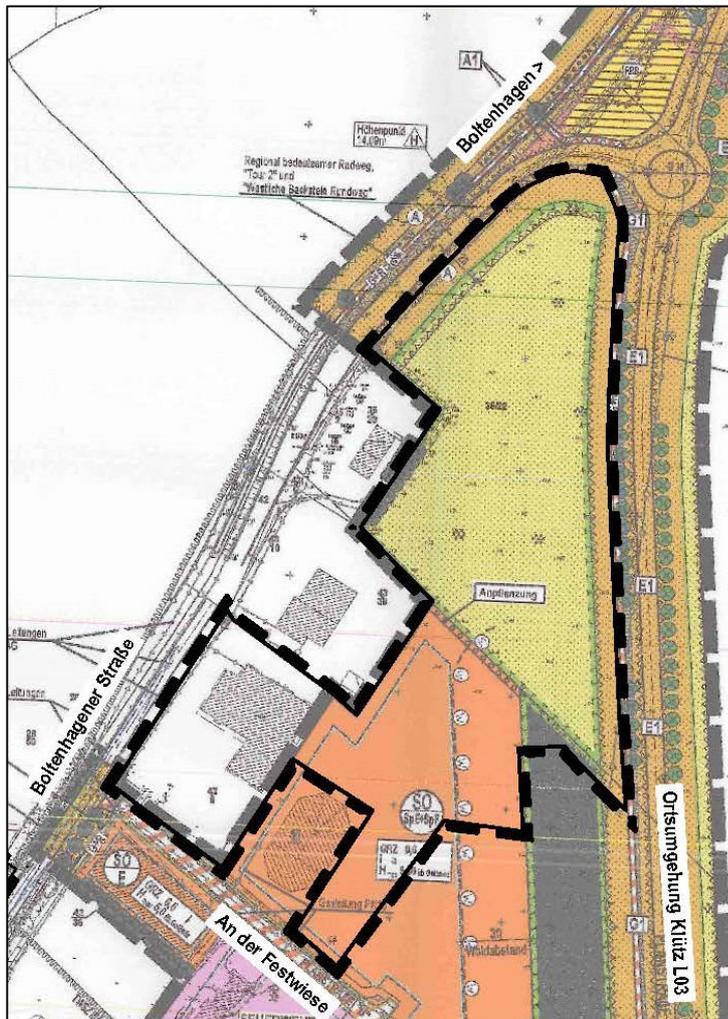


Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 mit Darstellung des Plangeltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

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 Abenteuerparks,
- 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.

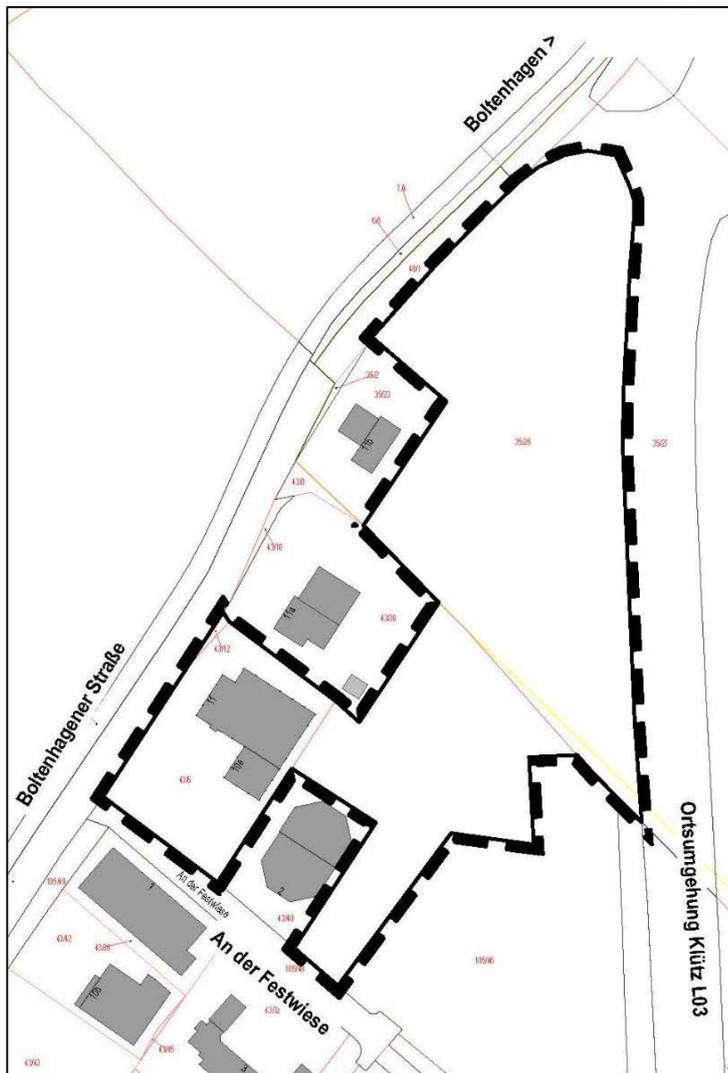


Abb. 3: Abgrenzung des Plangebietes auf der Flurkarte
Quelle: ALKIS 06/2023 vom ZVG

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 35/26 der Flur 1, Gemarkung Christinenfeld und eine Teilfläche des Flurstücks 105/46 der Flur 2, Gemarkung Klütz. Die Flurstücke befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Klütz oder im privaten Eigentum. Ein Flächenerwerb ist möglich und beabsichtigt.

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 vorgesehen 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 dar, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden. 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 regionspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. Die Abarbeitung der Belange wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens vorgenommen.

Die Sicherung und Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in der Stadt Klütz dient der Stärkung des Grundzentrums und der Verbesserung der Versorgung des Nahbereiches. Zudem wird die Versorgung des Nahbereiches mit Drogerieartikeln durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Klütz verbessert. 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 Teilfortschreibung 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.

Der geplante Standort befindet sich in Angrenzung an die bebauten Siedlungsflächen und es wird eine Arrondierung der Flächenpotenziale bis zur Ortsumgehung L03 vorgenommen. 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.

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 ein Sonstiges Sondergebiet „Sport“ und Flächen für die Landwirtschaft 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. 46 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit ergänzenden Nutzungen einer Sparkassenfiliale und einer Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebauliche Fortentwicklung des

Grundzentrums Klütz sowie der geordneten verkehrlichen Erschließung des Standortes und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung der Umweltbelange.

Die Stadt Klütz beabsichtigt die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am nordöstlichen Ortseingang von Klütz an der Boltenhagener Straße. Das Planungsziel ist die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung zur Berücksichtigung der grundzentralen Aufgaben der Stadt Klütz. Im Einzelnen sollen folgende Vorhaben realisiert werden:

- Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (ca. 1.800 m² Verkaufsfläche) und eines Drogeriemarktes (ca. 700 m² Verkaufsfläche.)
- Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (von ca. 800 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche.)
- Nachnutzung des bestehenden Penny-Standortes durch eine geeignete Nutzung
- die Neuerrichtung einer Tagespflegeeinrichtung
- Neubau einer Sparkassenfiliale.

Mit der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes ist das primäre städtebauliche Ziel die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Klütz und damit verbunden die Sicherung der grundzentralen Aufgaben der Stadt. 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 sichert darüber hinaus den Standort der Sparkassenfiliale in der Stadt und bietet einen zusätzlichen Standort für eine Tagespflegeeinrichtung.

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden eine Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Grundzentrum Klütz, 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 Bauungs- und Nutzungskonzeptes die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ geplant.

Das Sondergebiet SO1 umfasst den Lebensmittelvollsortimenter, den Lebensmitteldiscounter, den Drogeriemarkt und den Standort der Sparkassenfiliale. Im Sondergebiet SO1 werden zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen die Größe der Verkaufsflächen und die zulässigen Warensortimente definiert. Das Sondergebiet SO2 umfasst den Standort zur Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO umfasst die Flächen des bestehenden Lebensmitteldiscounters (PENNY) mit dem Ziel, eine Nachnutzung des Standortes neu zu regeln.

Insgesamt sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellplatzanlagen deutlich an dem vorliegenden Bauungs- und Nutzungskonzept (vgl. Abb. 1) orientiert.

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.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die im Bebauungsplan als Aufforstungsfläche zu berücksichtigen sind. Hierbei handelt es sich um forstrechtliche Belange, die mit dem Bebauungsplan im Rahmen einer Waldumwandlung zu regeln sind.

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 westlich angrenzende Boltenhagener Straße und über die südlich angrenzende Straße „An der Festwiese“. Der Vorentwurf enthält, basierend auf dem Bauungskonzept, die geplanten Anbindungen. Diese werden im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die öffentliche Durchwegung des Plangebietes kann über die private Stellplatzanlage erfolgen. Die innere Erschließung wird im weiteren Planverfahren abgestimmt und präzisiert. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Klütz sind dabei umzusetzen.

Im Sonstigen Sondergebiet wird ein großzügiges Stellplatzangebot ausgewiesen. Das Stellplatzangebot berücksichtigt die Anordnung von

Stellplätzen für Wohnmobile von Touristen, die die Möglichkeiten der Nahversorgungsangebote in der Stadt Klütz nutzen möchten. Dies war bisher bereits der Fall. Es handelt sich nicht um Stellplätze für Wohnmobile im Sinne der Freizeitnutzung. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums erfolgt über die Anbindung der Straße „An der Festwiese“. Die Anbindung an den ÖPNV ist über eine Bushaltestelle im Bereich der Boltenhagener Straße gegeben.

5.3 Wesentliche Änderungen des bestehenden Planungsrechts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 sollen im Wesentlichen folgende Änderungen des bestehenden Planungsrechts vorgenommen werden.

Es ist die Änderung der Art der Nutzung vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wird geändert und die Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes wird 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.

Es ist die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Anpassung der Baugrenzen sowie die Neufestsetzung auf den Erweiterungsflächen des Sonstigen Sondergebietes vorgesehen.

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt geringfügig, jedoch maßgeblich für die Erweiterungsflächen des Sonstigen Sondergebietes.

Die Änderung der Waldflächen erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde im erforderlichen Umfang.

5.4 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ SO1 „Nahversorgungszentrum“	24.924,70	32.843,30
▪ SO2 „Tagespflege“	2.461,90	
▪ GEE eingeschränktes Gewerbegebiet	5.456,70	
Waldflächen	377,30	377,30
Gesamtfläche des Plangebietes		33.220,50

6. Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Klütz und stellt eine Arrondierung des Siedlungsbereiches dar, welcher durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen bereits vorgeprägt ist. Der Standort besitzt eine gute verkehrliche Anbindung und eine gute fußläufige Anbindung das Stadtzentrum. Flächenpotenziale im Stadtzentrum sind nicht vorhanden.

Als möglicher Standort wurde die Erweiterungsfläche im Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz geprüft. Nachteilig erweist sich hierbei die derzeit nicht leistungsfähige verkehrliche Anbindung und die an drei Seiten vorhandene und immissionsschutzseits zu berücksichtigende Wohnbebauung. Es handelt sich unter Beachtung der langfristigen städtebaulichen Konzeption der Stadt Klütz um die Erweiterungsfläche des vorhandenen Wohnstandortes, der sich derzeit in der planungsrechtlichen Vorbereitung befindet.

In der Umgebung des Schloß Bothmer und im historischen Stadtkern sind großflächige Einzelhandelsansiedlungen aus Sicht der Stadt Klütz städtebaulich nicht vertretbar.

Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen der 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.

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wird zur Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad 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.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in Klütz wurde durch die Stadtvertretung amgebilligt.

Klütz, den.....

(Siegel)

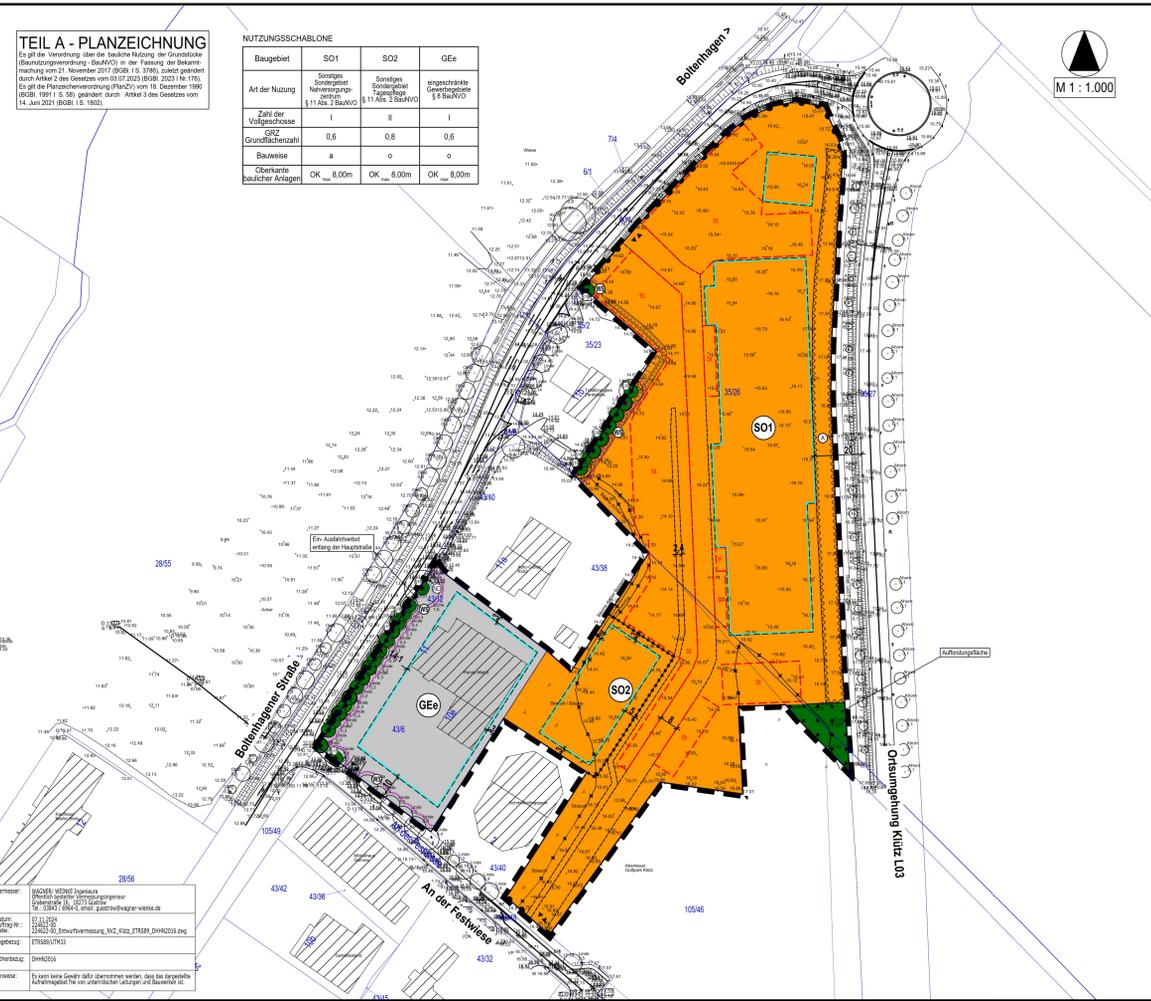
Jürgen Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz

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

SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRASSE IN KLÜTZ



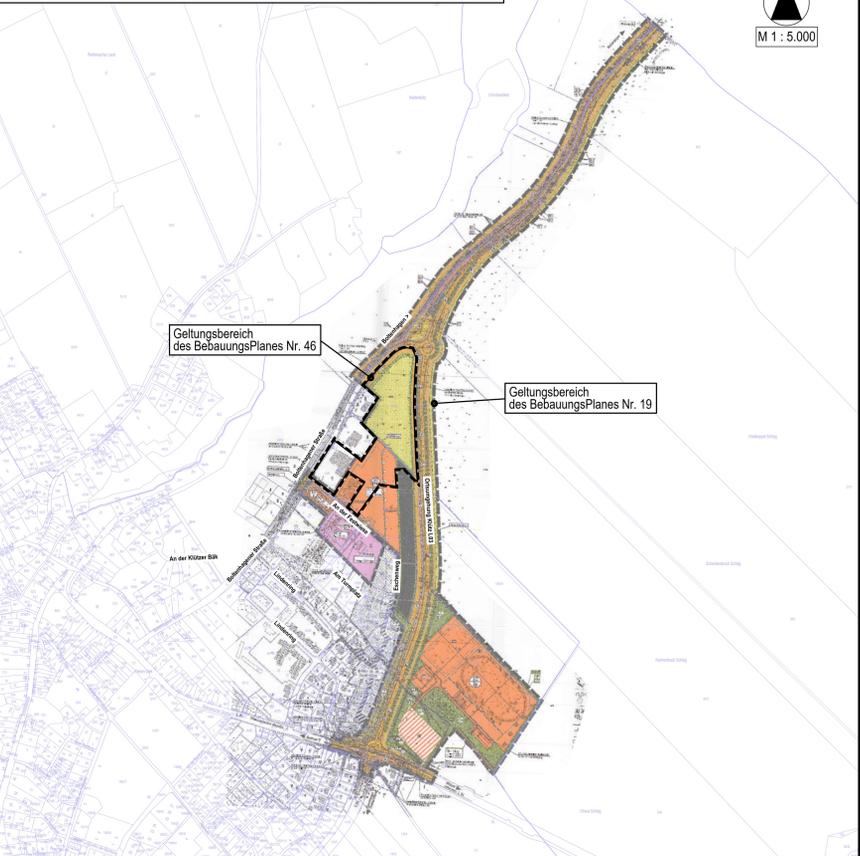
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### I. FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- eingeschränkte Gewerbegebiete § 9 BauVO
 - Sonstige Sondergebiete Nahversorgungsgebiet § 11 Abs. 1 BauVO
 - Sonstige Sondergebiete Tagespflege § 11 Abs. 2 BauVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Grundstückszahl, als Höchstmaß, GRZ z. B. 0,60
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 1-geschossig
 - Oberkante baulicher Anlagen, hier 8,00m, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO
 - abwärtshängende Bauweise § 22 und § 23 BauVO
 - Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO
 - Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR WALD**
- Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
- Erhaltungspotential für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
 - Erhaltung von Bäumen, geschützt nach § 18 NatSchG M-V § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klützig § 9 Abs. 7 BauVO
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVO
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WV - Wurzelchutzabstand, Kronenraufe = 1,50 m) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 9 Abs. 4 BauVO
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: A - Anbauverbotzone § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
- ### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Naturdenkmal
- ### III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- Fahrgasse Wegverbindung
 - Bemaßung in Metern
 - künftig entfallende Darstellung, z. B. Waldfläche/Sträucherkarte
- ### IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandener Baum / Gehölz
 - vorhandene Böschung
 - Höhenangabe in Meter ü DHHN2016

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des Auftragsbeschlusses der Stadtverwaltung vom ... die örtliche Bekanntheit des Auftragsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ortszeitung am ... erfolgt.
 - Die Stadtverwaltung hat am ... den Vorwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 geltend und zur öffentlichen Beteiligung zur Öffentlichkeit sowie der Beteiligten Träger öffentlicher Belange bestimmt.
 - Die öffentliche Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 46 ist vom ... bis einschließlich ... durch öffentliche Beteiligung im Amt Klützig (Hauptamt, Sachbereich: Sachbereich 1, 2384 Klützig) durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung ist in der Ortszeitung am ... öffentlich erfolgt. Die ausgearbeiteten Unterlagen der öffentlichen Beteiligung sind im Internet unter www.kluetzig.de/bekanntmachungen/index.php in das Internet eingestellt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 9 Abs. 1 BauVO bzw. § 2 Abs. 2 BauVO jeweils mit Schreiben vom ... frühzeitig zur Aufklärung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaufklärung nach § 9 Abs. 4 BauVO aufgefordert worden.
 - Die Stadtverwaltung hat am ... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klützig und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 1 BauVO bestimmt.
 - Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 Nahversorgungsgebiet und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klützig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und dem jeweils vollständigen Umweltbericht, ist im Internet unter www.kluetzig.de/bekanntmachungen/index.php gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauVO veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgelegten Unterlagen während der Veröffentlichung im Amt Klützig (Hauptamt, Sachbereich: Sachbereich 1, 2384 Klützig) nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauVO öffentlich dienstags bis freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 15:30 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags von 15:30 Uhr bis 16:00 Uhr ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ortszeitung am ... öffentlich bekanntgegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auch elektronisch Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift), dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klützig diese nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und dem Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 46 der Stadt Klützig nicht von Bedeutung ist, weitere Angaben zum Umfang der Stellungnahmen verfügbar sind und veröffentlicht werden und dass die Öffentlichkeitsnachricht § 9 Abs. 2 Satz 1 BauVO Satzungen durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.kluetzig.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung und die nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauVO zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Informationsportal des Landes M-V (E-Mail: info@lra.mv.de) oder der Adresse https://www.kluetzig.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt.
- Klützig, den ... (Stapel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 9 Abs. 2 BauVO und die Nachbargemeinden sind gemäß § 9 Abs. 2 BauVO elektronisch per E-Mail vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverwaltung der Stadt Klützig hat die vorgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Klützig, den ... (Stapel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 am ... wird als richtig angesehen bezeichnet. Hinsichtlich der angrenzenden Darstellung der Öffentlichkeit gibt der Vorbericht, dass eine Prüfung nur im großen Maßstab der Katasteramtliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsanlage) erfolgt. Regenerationsräume können hierzu nicht abgefragt werden.
- Klützig, den ... (Stempel) Unterschrift
- Die Stadtverwaltung hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen.
- Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 wurde mit Beschluss der Stadtverwaltung vom ... genehmigt.
- Klützig, den ... (Stapel) Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
- Klützig, den ... (Stapel) Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 sowie die Satzung, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffentlichkeitsverfahren genehmigt werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ortszeitung am ... öffentlich bekanntgegeben worden. Die bekanntgegebenen Unterlagen sind im Internet unter www.kluetzig.de/bekanntmachungen/index.php veröffentlicht worden. Die bekanntgegebenen Unterlagen sind im Internet unter www.kluetzig.de/bekanntmachungen/index.php veröffentlicht worden. Die bekanntgegebenen Unterlagen sind im Internet unter www.kluetzig.de/bekanntmachungen/index.php veröffentlicht worden.
- Klützig, den ... (Stapel) Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT KLÜTZ

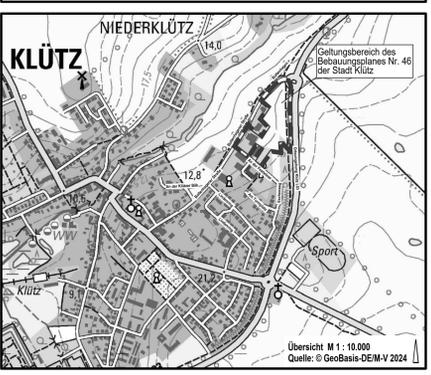


- ## PLANZEICHENERKLÄRUNG
- ### I. FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- eingeschränkte Gewerbegebiete § 9 BauVO
 - Sonstige Sondergebiete Nahversorgungsgebiet § 11 Abs. 1 BauVO
 - Sonstige Sondergebiete Tagespflege § 11 Abs. 2 BauVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Grundstückszahl, als Höchstmaß, GRZ z. B. 0,60
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 1-geschossig
 - Oberkante baulicher Anlagen, hier 8,00m, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO
 - abwärtshängende Bauweise § 22 und § 23 BauVO
 - Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO
 - Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR WALD**
- Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
- Erhaltungspotential für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
 - Erhaltung von Bäumen, geschützt nach § 18 NatSchG M-V § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klützig § 9 Abs. 7 BauVO
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVO
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WV - Wurzelchutzabstand, Kronenraufe = 1,50 m) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 9 Abs. 4 BauVO
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: A - Anbauverbotzone § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO
- ### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Naturdenkmal
- ### III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- Fahrgasse Wegverbindung
 - Bemaßung in Metern
 - künftig entfallende Darstellung, z. B. Waldfläche/Sträucherkarte
- ### IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandener Baum / Gehölz
 - vorhandene Böschung
 - Höhenangabe in Meter ü DHHN2016

SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRASSE IN KLÜTZ

Aufgrund des § 10 des Bauplanungsrechts (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3044), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung der Stadt Klützig am ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungsgebiet und Tagespflege" an der Umgehungsstraße in Klützig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRASSE IN KLÜTZ



TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE“ AN DER UMGEHUNGSSTRASSE IN KLÜTZ

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. SONSTIGES SONDERGEBIET „NAHVERSORGUNGSZENTRUM“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

1.1.1 Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ dient insbesondere der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen und nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben.

1.1.2 Im Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe die der Nahversorgung dienen als Lebensmitteldiscounter mit einer Mindestverkaufsfläche von 800 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² und als Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Backshop mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.300 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig.

Im Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, als Drogeriefachmärkte mit dem Kernsortiment Drogeriewaren/Körperpflegeartikel und den branchenüblichen Randsortimenten mit einer Mindestverkaufsfläche von 600 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² zulässig.

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment mindestens 75% aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Kernsortiment: Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der noch zu erstellenden Klützer Sortimentsliste.

Dabei dürfen auf maximal 15% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der als Anlage beigefügten Klützer Sortimentsliste als Randsortimente angeboten werden.

1.1.3 Im Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ sind allgemein zulässig:

- die zu den zulässigen Nutzungen nach Ziffer 1.1.2 gehörenden Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager, Sozialräume, Räume für die Verwaltung,
- Geschäfts- und Büroräume,
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Werbeanlagen für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung, nicht jedoch als Fremdwerbung.

1.2. SONSTIGES SONDERGEBIET „TAGESPFLEGE“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO2 „Tagespflege“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Räumen für die ambulante Pflege.

1.2.2 Im Sonstigen Sondergebietes SO2 „Tagespflege“ sind Gebäude für die Tagespflege mit den zugehörigen Sozialräumen, Räumen für die Verwaltung und Lager zulässig.

1.3 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind allgemein zulässig:

- die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die allgemein zulässigen Nutzungen

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen und
- folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art
 - Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß der noch zu erstellenden Klützer Sortimentsliste,
 - Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe,
 - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

nicht zulässig.

1.3.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

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)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

2.2.1 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird in den Baugebieten unter Bezug auf die nächstgelegene private Verkehrsfläche oder Fläche für Stellplätze im weiteren Planverfahren festgesetzt.

2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK über BP) 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 Gebäudehöhe der Einzelhandelsbetriebe nicht überschreiten. Abweichend davon ist die Errichtung eines Werbepylons nur mit einer maximalen Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 In dem Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO1, 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.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO2, gilt die offene Bauweise.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

- 4.1 In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 sind die den Nutzungen des Sonstigen Sondergebietes SO1 dienenden Stellplätze nur als ebenerdige und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen zulässig. Überdachte Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) nur zulässig, wenn diese mit einer Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlagen errichtet werden.
- 4.2 In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Zugänge und Zufahrten, Einfriedungen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 bedürfen Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.
- 4.4 In dem Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.5 In dem Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Zugänge und Zufahrten, Einfriedungen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenaufsichtsbehörde zulässig.

6. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Notwendige Festsetzungen werden nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung getroffen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den festgesetzten Baugebieten sind die Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

Die Präzisierung der Festsetzung erfolgt nach Vorlage des Boden- und Entwässerungsgutachtens.

1.2 Als Vermeidungsmaßnahme sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne 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. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflanzliste 1

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

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

2.2 Weitere Festsetzungen werden bei Erfordernis mit den Unterlagen zum Entwurf getroffen.

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 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad und Pultdächer zulässig.

1.2 Fassaden

Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden bei Erfordernis mit den Unterlagen zum Entwurf getroffen.

1.3 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. WALDABSTAND

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.

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

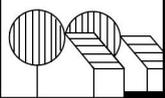
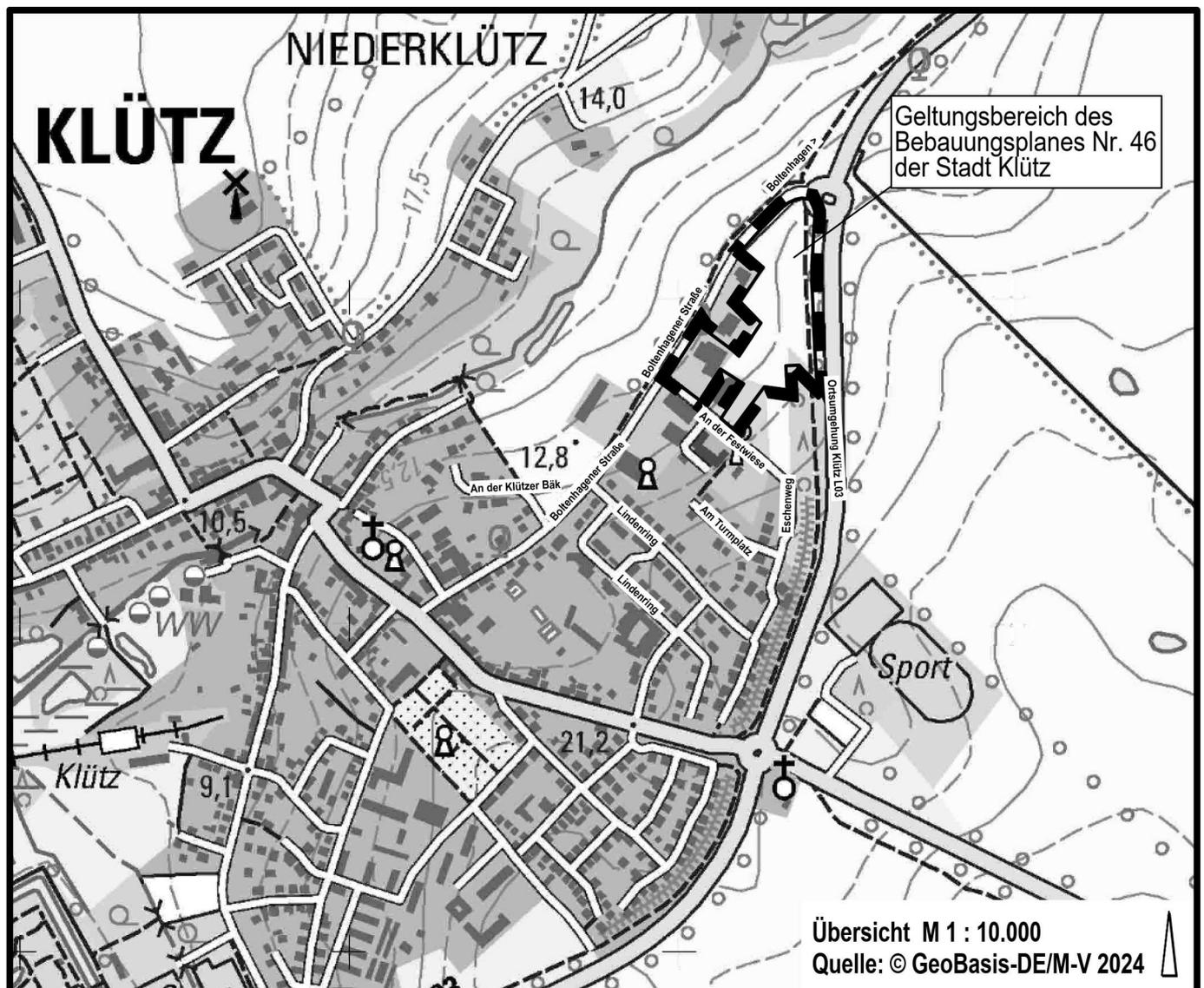
Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

3. PLANERSATZ

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ ersetzt nach Inkrafttreten einen Teilbereich von ca. 27.633,0 m² der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz für die nordöstliche Verlängerung der Umgehungsstraße mit den Sonstigen Sondergebieten westlich der Umgehungsstraße und dem Sonstigen Sondergebiet Sportplatz östlich der Umgehungsstraße zwischen Wismarsche Straße (Katholische Kirche) und Boltenhagener Straße.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRAÙE IN KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Dezember 2024

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in 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	5
2.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
2.1	Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
4.	Gutachten zur Klärung der Auswirkungen	8
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	8
5.1	Beabsichtigte Festsetzungen	8
5.2	Erschließung	9
5.3	Wesentliche Änderungen des bestehenden Planungsrechts	9
5.4	Flächenbilanz	10
6.	Planungsalternativen	10
7.	Umweltbelange	11
TEIL 2	Ausfertigung	12
1.	Beschluss über die Begründung	12
2.	Arbeitsvermerke	12

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangssituation und Vorhaben

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. Die Grundversorgung der Einwohner der Stadt Klütz erfolgt derzeit durch zwei ansässige Lebensmitteldiscounter, die sich auf Flächen befinden, die unmittelbar an den geplanten Standort angrenzen. Dem Nahversorgungsangebot steht eine deutlich steigende Nachfrage gegenüber. Ein privater Investor möchte die städtebaulichen Zielsetzungen zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes 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, eine angrenzende Tankstelle und gewerbliche Nutzungen vorgeprägt.

Das Vorhaben zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Klütz umfasst folgende Vorhaben:

- Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit integriertem Backshop.
- Der vorhandene Lebensmitteldiscounter (PENNY) entspricht nicht mehr den heutigen Marktanforderungen und soll eine Nachnutzung erhalten. Der Neubau Lebensmitteldiscounters soll an den Neubau des Lebensmittelvollsortimenters angegliedert werden.
- Der Neubau eines Drogeriemarktes soll in Angliederung an den Lebensmittelvollsortimeter erfolgen.

Mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums wird die Gesamtverkaufsfläche nach Umsetzung der Planung ca. 3.500 m² betragen.

In nördlicher Angrenzung an die Einzelhandelseinrichtungen soll an dem Standort mit dem Neubau der Sparkassenfiliale hier eine Standortsicherung der Sparkasse erfolgen. Der innerstädtische Standort wurde nach Vandalismus geschlossen. Mit dem Neubau strebt die Stadt Klütz und die Sparkasse die Sicherung des Filialstandortes an.

Auf westlich gelegen Grundstücken im Plangebiet soll der Standort der Tagespflege in der Stadt Klütz gesichert und verbessert werden. Dies kann zu einer deutlichen verkehrlichen Entlastung der Schloßstraße führen.

Die Verkehrs- und Freiflächen werden den Anforderungen und Bedürfnissen unter Berücksichtigung der Waldbelange entsprechend gestaltet.



Abb. 1: Nutzungskonzept, Quelle: PLANWERKEINS Architekten GmbH, Dezember 2024

1.2 Planungserfordernis

Für den Vorhabenstandort gilt für den überwiegenden Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.19 Stadt Klütz für die nordöstliche Verlängerung der Umgehungsstraße mit den Sonstigen Sondergebieten westlich der Umgehungsstraße und dem Sonstigen Sondergebiet Sportplatz

östlich der Umgehungsstraße zwischen Wismarsche Straße (Katholische Kirche) und Boltenhagener Straße in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2013. Der derzeitige Standort des Lebensmitteldiscounters (PENNY) befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird zur Sicherung der städtischen Zielsetzungen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 einbezogen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Nahversorgungszentrums und des Standortes der Tagespflege ist die Änderung des bisher bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 lassen die geplanten Vorhaben nicht zu. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 und die erstmalige Überplanung des Standortes des Lebensmitteldiscounters (PENNY) soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in Klütz erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 46 soll den Bebauungsplan Nr. 19 in einem Teilbereich überlagern und demzufolge ändern und ersetzen. Der Bebauungsplan Nr. 46 wird im zweistufigen Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts aufgestellt.

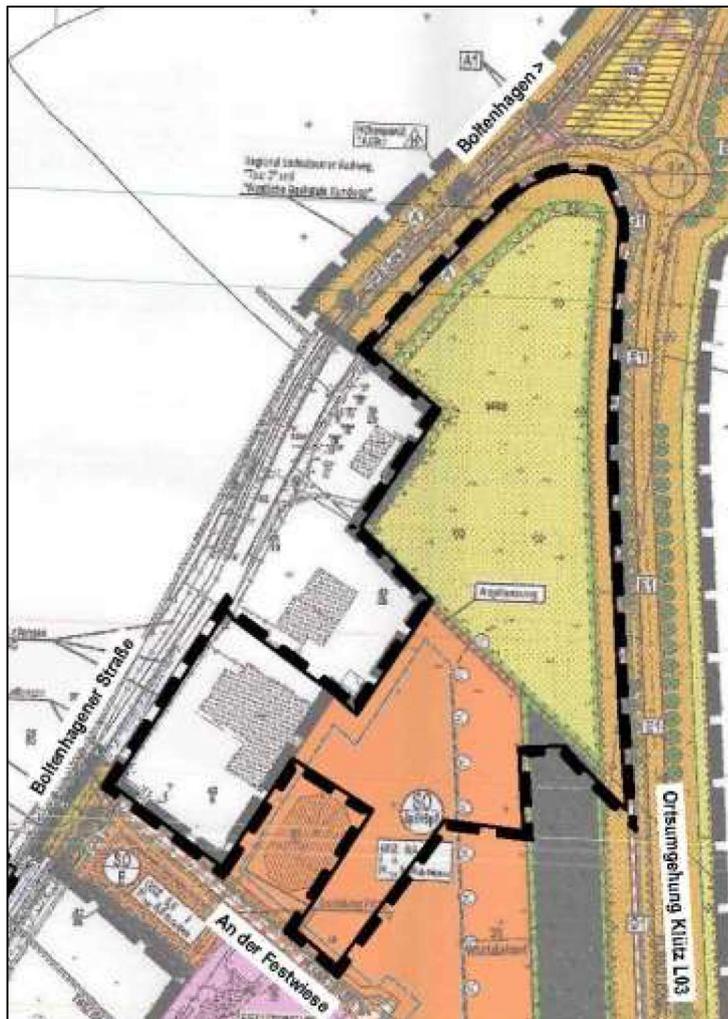


Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 mit Darstellung des Plangeltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

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 Abenteuerparks,
- 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.

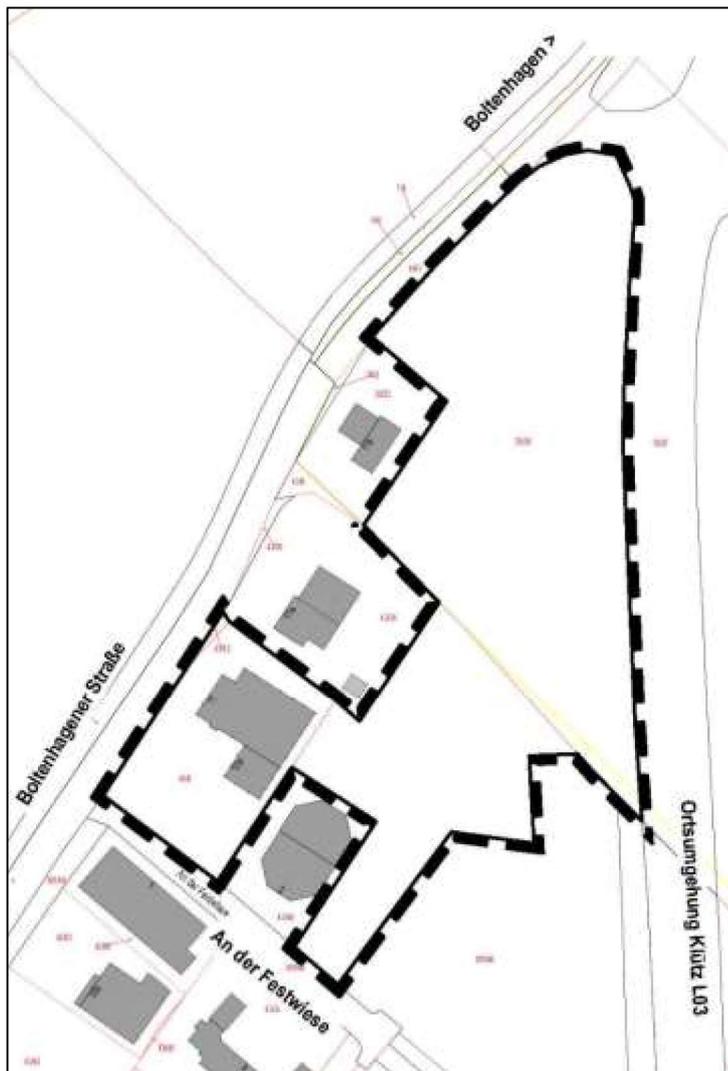


Abb. 3: Abgrenzung des Plangeltungsbereiches auf der Flurkarte
Quelle: ALKIS 06/2023 vom ZVG

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 35/26 der Flur 1, Gemarkung Christinenfeld und eine Teilfläche des Flurstücks 105/46 der Flur 2, Gemarkung Klütz. Die Flurstücke befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Klütz oder im privaten Eigentum. Ein Flächenerwerb ist möglich und beabsichtigt.

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 vorgesehen 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 dar, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden. 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 regionspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. Die Abarbeitung der Belange wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens vorgenommen.

Die Sicherung und Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in der Stadt Klütz dient der Stärkung des Grundzentrums und der Verbesserung der Versorgung des Nahbereiches. Zudem wird die Versorgung des Nahbereiches mit Drogerieartikeln durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Klütz verbessert. 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 Teilfortschreibung 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.

Der geplante Standort befindet sich in Angrenzung an die bebauten Siedlungsflächen und es wird eine Arrondierung der Flächenpotenziale bis zur Ortsumgehung L03 vorgenommen. 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.

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 ein Sonstiges Sondergebiet „Sport“ und Flächen für die Landwirtschaft 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. 46 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit ergänzenden Nutzungen einer Sparkassenfiliale und einer Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebauliche Fortentwicklung des Grundzentrums Klütz sowie der geordneten verkehrlichen Erschließung des Standortes und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung der Umweltbelange.

Die Stadt Klütz beabsichtigt die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am nordöstlichen Ortseingang von Klütz an der Boltenhagener Straße. Das Planungsziel ist die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung zur Berücksichtigung der grundzentralen Aufgaben der Stadt Klütz. Im Einzelnen sollen folgende Vorhaben realisiert werden:

- Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (ca. 1.800 m² Verkaufsfläche) und eines Drogeriemarktes (ca. 700 m² Verkaufsfläche.)

- Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (von ca. 800 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche.)
- Nachnutzung des bestehenden Penny-Standortes durch eine geeignete Nutzung
- die Neuerrichtung einer Tagespflegeeinrichtung
- Neubau einer Sparkassenfiliale.

Mit der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes ist das primäre städtebauliche Ziel die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Klütz und damit verbunden die Sicherung der grundzentralen Aufgaben der Stadt. 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 sichert darüber hinaus den Standort der Sparkassenfiliale in der Stadt und bietet einen zusätzlichen Standort für eine Tagespflegeeinrichtung.

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden eine Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Grundzentrum Klütz, 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 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ geplant.

Das Sondergebiet SO1 umfasst den Lebensmittelvollsortimenter, den Lebensmitteldiscounter, den Drogeriemarkt und den Standort der Sparkassenfiliale. Im Sondergebiet SO1 werden zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen die Größe der Verkaufsflächen und die zulässigen

Warensortimente definiert. Das Sondergebiet SO2 umfasst den Standort zur Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO umfasst die Flächen des bestehenden Lebensmitteldiscounters (PENNY) mit dem Ziel, eine Nachnutzung des Standortes neu zu regeln.

Insgesamt sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellplatzanlagen deutlich an dem vorliegenden Bauungs- und Nutzungskonzept (vgl. Abb. 1) orientiert.

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

Südöstlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die im Bebauungsplan als Aufforstungsfläche zu berücksichtigen sind. Hierbei handelt es sich um forstrechtliche Belange, die mit dem Bebauungsplan im Rahmen einer Waldumwandlung zu regeln sind.

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 westlich angrenzende Boltenhagener Straße und über die südlich angrenzende Straße „An der Festwiese“. Der Vorentwurf enthält, basierend auf dem Bauungskonzept, die geplanten Anbindungen. Diese werden im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die öffentliche Durchwegung des Plangebietes kann über die private Stellplatzanlage erfolgen. Die innere Erschließung wird im weiteren Planverfahren abgestimmt und präzisiert. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Klütz sind dabei umzusetzen.

Im Sonstigen Sondergebiet wird ein großzügiges Stellplatzangebot ausgewiesen. Das Stellplatzangebot berücksichtigt die Anordnung von Stellplätzen für Wohnmobile von Touristen, die die Möglichkeiten der Nahversorgungsangebote in der Stadt Klütz nutzen möchten. Dies war bisher bereits der Fall. Es handelt sich nicht um Stellplätze für Wohnmobile im Sinne der Freizeitnutzung. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums erfolgt über die Anbindung der Straße „An der Festwiese“. Die Anbindung an den ÖPNV ist über eine Bushaltestelle im Bereich der Boltenhagener Straße gegeben.

5.3 Wesentliche Änderungen des bestehenden Planungsrechts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 sollen im Wesentlichen folgende Änderungen des bestehenden Planungsrechts vorgenommen werden.

Es ist die Änderung der Art der Nutzung vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wird geändert und die Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes wird 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.

Es ist die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Anpassung der Baugrenzen sowie die Neufestsetzung auf den Erweiterungsflächen des Sonstigen Sondergebietes vorgesehen.

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt geringfügig, jedoch maßgeblich für die Erweiterungsflächen des Sonstigen Sondergebietes.

Die Änderung der Waldflächen erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde im erforderlichen Umfang.

5.4 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ SO1 „Nahversorgungszentrum“	24.924,70	32.843,30
▪ SO2 „Tagespflege“	2.461,90	
▪ GEe eingeschränktes Gewerbegebiet	5.456,70	
Waldflächen	377,30	377,30
Gesamtfläche des Plangebietes		33.220,50

6. Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Klütz und stellt eine Arrondierung des Siedlungsbereiches dar, welcher durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen bereits vorgeprägt ist. Der Standort besitzt eine gute verkehrliche Anbindung und eine gute fußläufige Anbindung das Stadtzentrum. Flächenpotenziale im Stadtzentrum sind nicht vorhanden.

Als möglicher Standort wurde die Erweiterungsfläche im Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz geprüft. Nachteilig erweist sich hierbei die derzeit nicht leistungsfähige verkehrliche Anbindung und die an drei Seiten vorhandene und immissionsschutzseits zu berücksichtigende Wohnbebauung. Es handelt sich unter Beachtung der langfristigen städtebaulichen Konzeption der Stadt Klütz um die Erweiterungsfläche des vorhandenen Wohnstandortes, der sich derzeit in der planungsrechtlichen Vorbereitung befindet.

In der Umgebung des Schloß Bothmer und im historischen Stadtkern sind großflächige Einzelhandelsansiedlungen aus Sicht der Stadt Klütz städtebaulich nicht vertretbar.

Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen der 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.

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wird zur Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad 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.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in Klütz wurde durch die Stadtvertretung amgebilligt.

Klütz, den.....

(Siegel)

Jürgen Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz

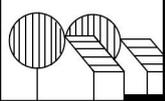
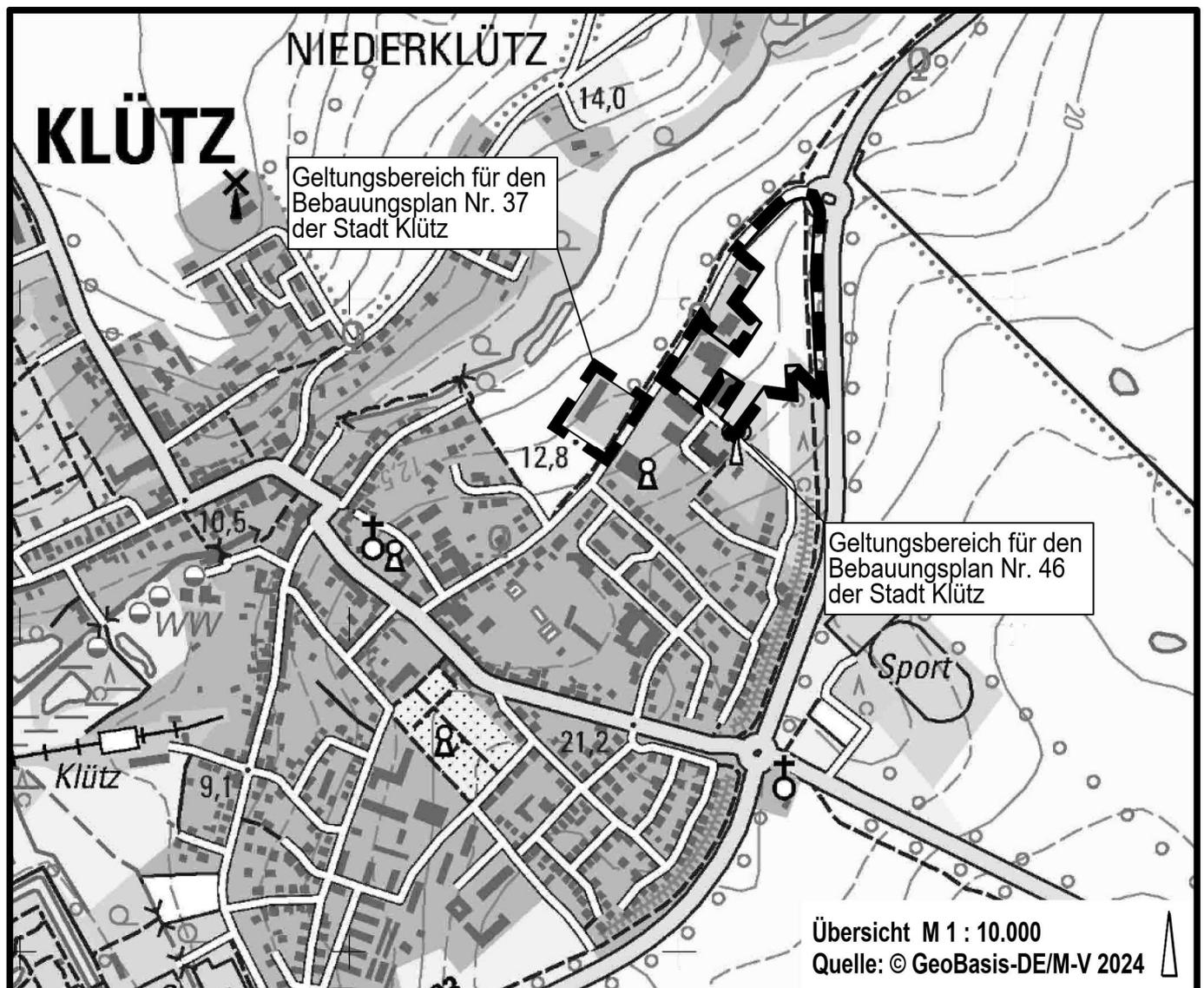
2. Arbeitsvermerke

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

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, das 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.

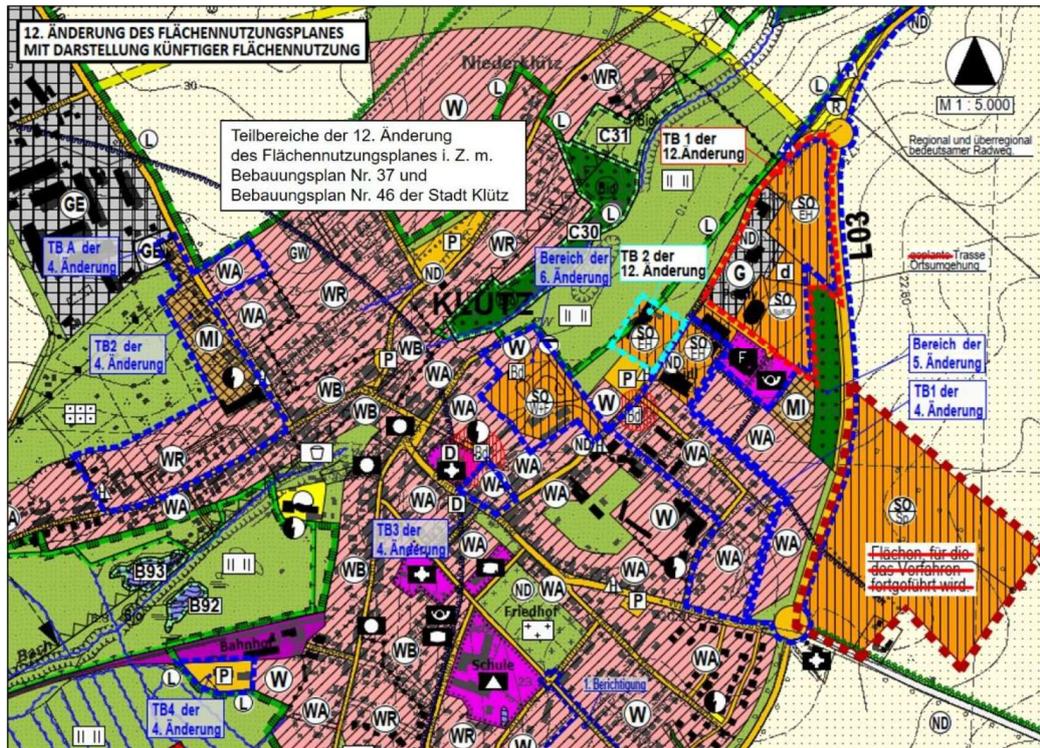


Abb. 1: Auszug aus der Planzeichnung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz und der Darstellung der Ziele der Änderung (Quelle: PBM, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.

Die detaillierten Ausführungen zu den Planzielen und dem Planungserfordernis der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 und die entsprechenden Aufgabenstellungen sind im städtebaulichen Teil der Begründung (Teil 1) der jeweiligen Satzung 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 Bebauungsplan 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 Boltenhager 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 Ortsumgebung und Waldflächen und Flächen des Abenteuerparks,
- 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.

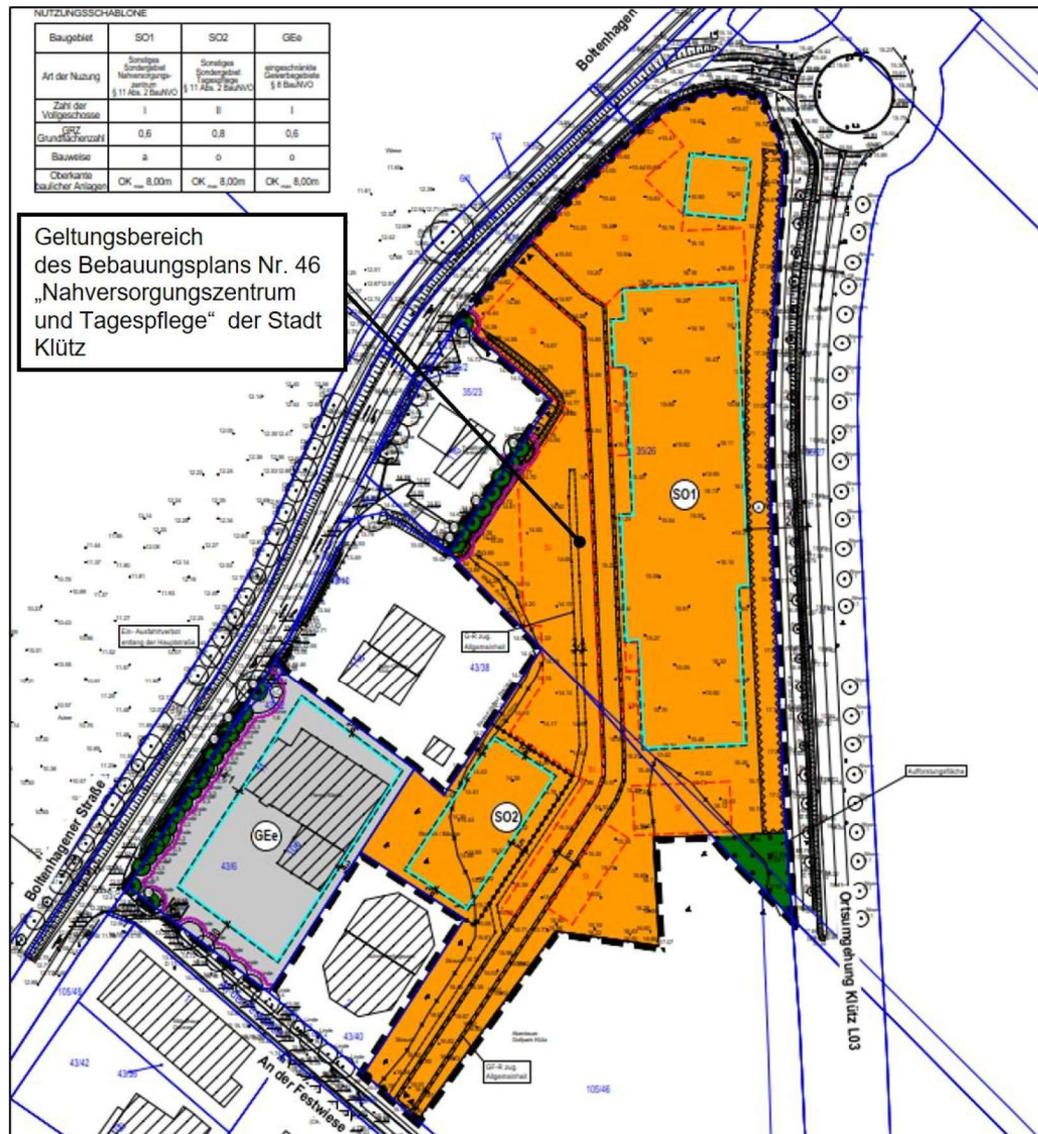


Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung Stand Dezember 2024 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46

(Quelle: © WAGNER/ WEINKE Ingenieure 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 35/26 der Flur 1, Gemarkung Christinenfeld und eine Teilfläche des Flurstücks 105/46 der Flur 2, Gemarkung Klütz.

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.

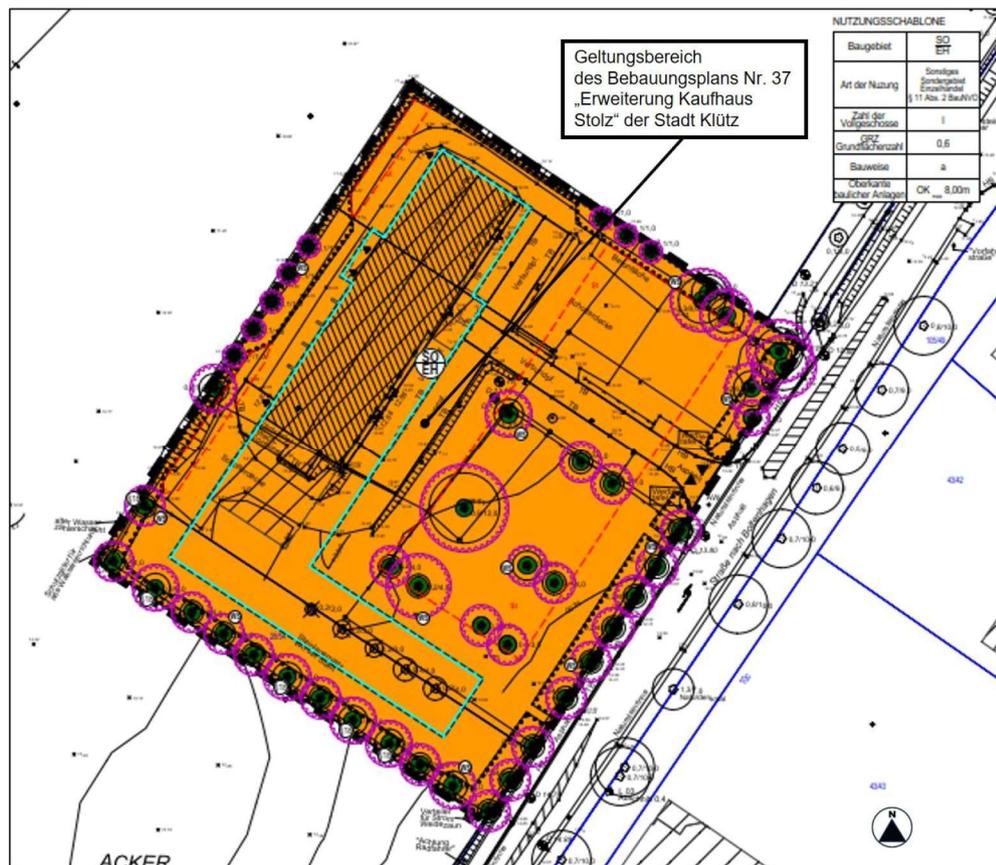


Abb. 6: Auszug aus der Planzeichnung Stand Dezember 2024 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37
(Quelle: © Vermessungsbüro DUBBERT 2011; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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 Gewerbeflächen 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.

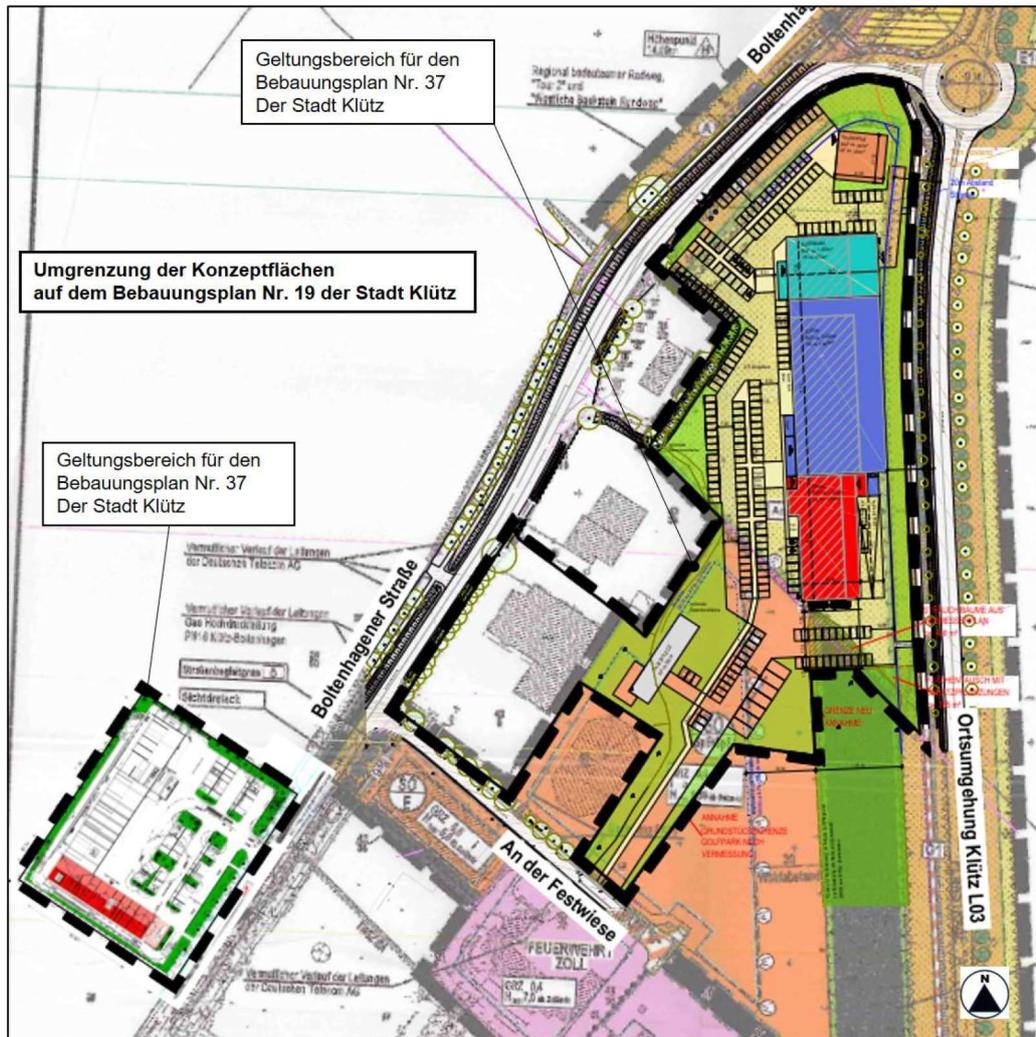


Abb. 7: Darstellung der Umgrenzung der Konzeptflächen auf dem Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz

(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 zentrumsnahe 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 Detaillierungsgrad 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 Radwegs systems. 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 Immissionsschutzes 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 Ortsumgehung festgesetzt werden. Entlang der Ortsumgehung 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 Abenteuerparks 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. 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. 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 Realsituation 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>
<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<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-/Ausgleichbilanzierung 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 Ortsumgebung 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-/ Ausgleichbilanzierung 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 Realsituation 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>
<p>Fläche/Böden</p>	<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 Sondergebietes wird geändert und die Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes 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 Ausweisung 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/Böden 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 Sondergebietsflächen 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 Ortsumgebung 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 Biotopbeeinträchtigung bzw. die Biotopveränderung 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 Kompensationsflächenausgleich von 1.218,25 m². Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu erbringen. Die entsprechenden externen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.</p>

<p>Wasser</p>	<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 Geschüttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten >10 m bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 11 m zu NN. 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 Geschüttheit 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 Geschüttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten > 10 m bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 11 m zu NN. Für die GW-Neubildung und das Dargebot hat TB 2 eine allgemeine Bedeutung.</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 Geschüttheit und eine ausreichende Mächtigkeit der Deckschichten ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Die Trinkwasserschutzzone ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen sind Auswirkungen auf</p>

		das Schutzgut 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 Schutzgut 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 Erhalt- 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 Luftschadstoffe bewirken. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und der hygienischen Belange kann ggf. eine Dachbegrünung als Maßnahme zur 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 geringe 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 Kompensation 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 Boltenhager 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 Luftschadstoffe 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 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 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 derzeit nicht zu erwarten. Photovoltaikanlagen tragen zum Schutz des Klimas durch erneuerbare Energien bei.</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. Detailliertere 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>
<p>Land-schaft/ Land-schaftsbild</p>	<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 Verkehrsstrassen 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. 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. Im Bebauungsplan Nr. 37 wird ein Erhaltungsgebot der Gehölze u.a. entlang des südwestlichen Randbereich des Plangebiets 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p>
	<p>TB 2: Im Teilbereich 2 und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 sind nachzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.</p>	<p>TB 2: Von einer Betroffenheit ist derzeit 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. 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. 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. 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 Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 im Rahmen der Vorentwurfphase 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