

## Beschlussvorlage

BV/02/26/007

öffentlich

## 13. Änderung des Flächennutzungsplanes Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

|                                                                               |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bauwesen<br><i>Bearbeiter:</i><br>Antje Burda | <i>Datum</i><br>10.02.2026<br><i>Verfasser:</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                        | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)   | 05.03.2026                      | Ö            |
| Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung) |                                 | N            |
| Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)         |                                 | Ö            |

### **Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beabsichtigt die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des veränderten Plankonzeptes der Stadt Klütz im Bereich der Ortslagen Oberhof und Wohlenhagen sowie am Anleger in Wohlenberg.

Es werden vier Teilbereiche im Änderungsverfahren im Bereich zwischen Oberhof und Wohlenberg betrachtet. Darüber hinaus werden die bisher dargestellten Weißflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ausgenommen von dem Bereich im südöstlichen Gemeindegebiet an der Wohlenberger Wiek bleiben die Flächen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 32 aufgestellt wird.

Die Stadt Klütz ist im Rahmen ihrer Bauleitplanung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen in den Ortslagen Oberhof und Wohlenberg beschäftigt. In der Ortslage Oberhof wird der Bebauungsplan Nr. 44 für Bereiche südlich der Straße Neue Reihe aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 zu schaffen.

In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Flächen nördlich der Straße Neue Reihe, die dem Wohnen dienen und als allgemeines Wohngebiet zu werten sind, nicht vollständig im Flächennutzungsplan enthalten sind. Dies wird im Rahmen des Änderungsverfahrens angepasst.

Darüber hinaus ist in Oberhof der Bebauungsplan Nr. 43 in Aufstellung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde empfohlen, für Bereiche südlich der Straße zur Traktorenwerkstatt beidseits der Straße Flächen für bauliche Nutzungen darzustellen. Es handelt sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Ortslage werden gemischte Bauflächen dargestellt.

Für den Bereich von Wohlenberg erfolgt die Anpassung der Art der Nutzung im Bereich des Anlegers und der Infrastruktur am Parkplatz vor Wohlenberg. Mit der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden in Wohlenberg

Voraussetzungen für die Bebauung von Gewerbe und Infrastruktur geschaffen. Der Anteil an Gewerbe soll mehr als 50 Prozent betragen und wird im Planungsrechtsverfahren geregelt. Ferienwohnungen werden der Infrastruktur zugeordnet und dürfen einen Anteil von 50 Prozent nicht überschreiten. Zusätzlich wird eine Fläche für den Parkplatz neu geregelt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend vorgenommen. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 war ursprünglich die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt. Diese wird als solche nicht mehr vorgesehen. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgehen. Im Bereich am Anleger werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 11 neu geordnet. Hier ist die Absicht, den Anleger zurückzubauen und Flächen für die touristische Infrastruktur für den Aufenthalt und für Stellplätze zu schaffen. Hierfür ist das Änderungsverfahren erforderlich.

Grundlage für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die laufenden Planverfahren zur Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und veränderte konzeptionelle Überlegungen für den Bereich am Anleger. Der Anleger soll bis auf eine platzartige Aufenthaltsfläche, die als Naturerlebnisplatz dargestellt und bewertet wird, zurückgebaut werden. Dieser Teil des bisherigen Anlegers soll erhalten bleiben, um einerseits als touristische Infrastruktur und Anlaufpunkt zu dienen. Hier sind eine Verweilfunktion und Aufenthaltsfunktion vorgesehen. Ergänzt wird dies im Gesamtkonzept durch die Flächen für Versorgung und Infrastruktur und die Stellplätze. Der bisherige Kopf des Anlegers soll dem Küstenschutz dienen. Eine Bebauung der Verweilfläche ist nicht vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Herrichtung der Stellplätze sind formale Anforderungen des in Aussicht genommenen LSG, das als solches nicht festgesetzt wurde, zu regeln. Es ist eine Freifläche im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Für die Einleitung des Verfahrens wird der Aufstellungsbeschluss gefasst. Parallel werden die Vorentwürfe für das weitere Verfahren gebilligt.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses für die Teilbereiche wird das Verfahren mit der Beteiligung der Behörden und TÖB durchgeführt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Dass der Flächennutzungsplan entsprechend dem Plankonzept der Stadt Klütz im südöstlichen Gemeindegebiet in den Ortsteilen Oberhof und östlich angrenzend an Wohlenberg am Anleger in Teilbereichen geändert wird und die Weißflächen um die Ortslage Wohlenberg als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Hierfür wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Es werden folgende Teilbereiche betrachtet, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Teilbereich 1 (TB1 - Oberhof) - Bereiche östlich und westlich der Straße zur Traktorenwerkstatt in Oberhof mit der Zielsetzung gemischte Bauflächen darzustellen.

Teilbereich 2 (TB2 - Oberhof) - für Flächen südlich der Neuen Reihe mit dem Ziel Wohnbauflächen darzustellen entsprechend Zielsetzung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz.

Teilbereich 3 (TB3 - Oberhof) - Bereiche nördlich der Straße Neue Reihe mit der Darstellung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Realbestandes.

Teilbereich 4 (TB4 - Wohlenberg) – für Flächen angrenzend an die Ortslage Oberhof mit der Anpassung der Art der Nutzung im Strandbereich. Innerhalb des Gebietes SO Versorgung und Infrastruktur wird der Bereich um die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergänzt und ein gesonderter Bereich für Parkplätze dargestellt.

Die Zielsetzungen am Anleger werden zurückgenommen. Die Mole wird nicht mehr als Planungsziel verfolgt. Zugunsten der Naturbelassenheit ist der Rückbau des Anlegers vorgesehen. Es werden Bereiche für den Aufenthalt und für die Versorgung und Infrastruktur und für Stellplätze berücksichtigt. Die verbleibende Fläche am Anleger wird als Naturerlebnisplatz dargestellt.

Im Flächennutzungsplan noch enthaltene Weißflächen gemäß Plankonzept werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilbereiche in Oberhof und Wohlenberg und die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft.
4. Mit den Vorentwürfen ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu befragen.
7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

| Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung) |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| x                                                                                                                       | Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.                                                                          |
| x                                                                                                                       | durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 02/51101/56255000                                                       |
|                                                                                                                         | 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 | 2026-02-20_FNP_Klütz_13Ä_BV_Vorentw öffentlich             |
| 2 | 2026-02-20_Kluetz_13AeFNP_Kurz-BG-Planungsziele öffentlich |



13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KLÜTZ  
IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 44 FÜR DIE NEUBEBAUUNG IN DER ORTSLAGE OBERHOF

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

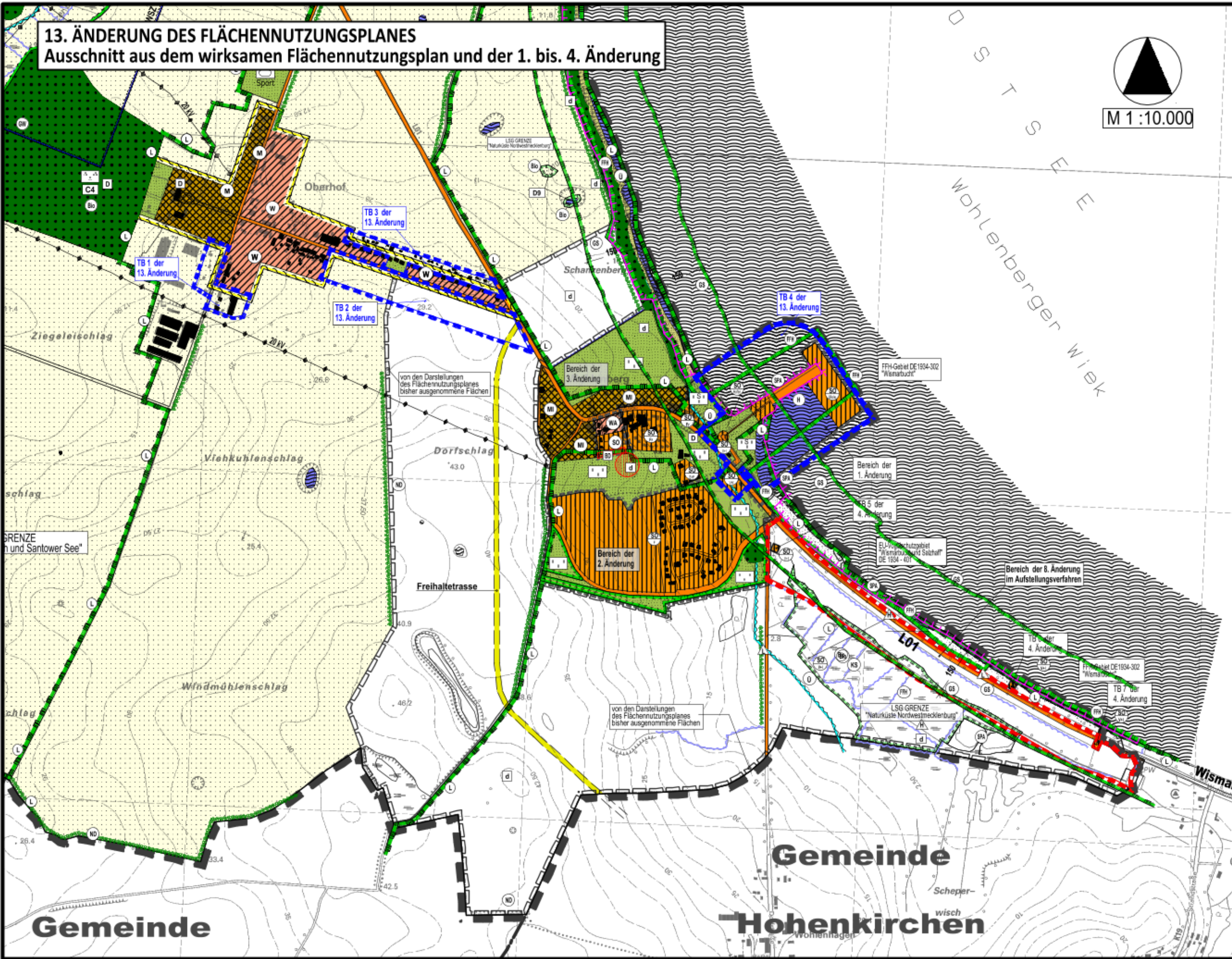
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

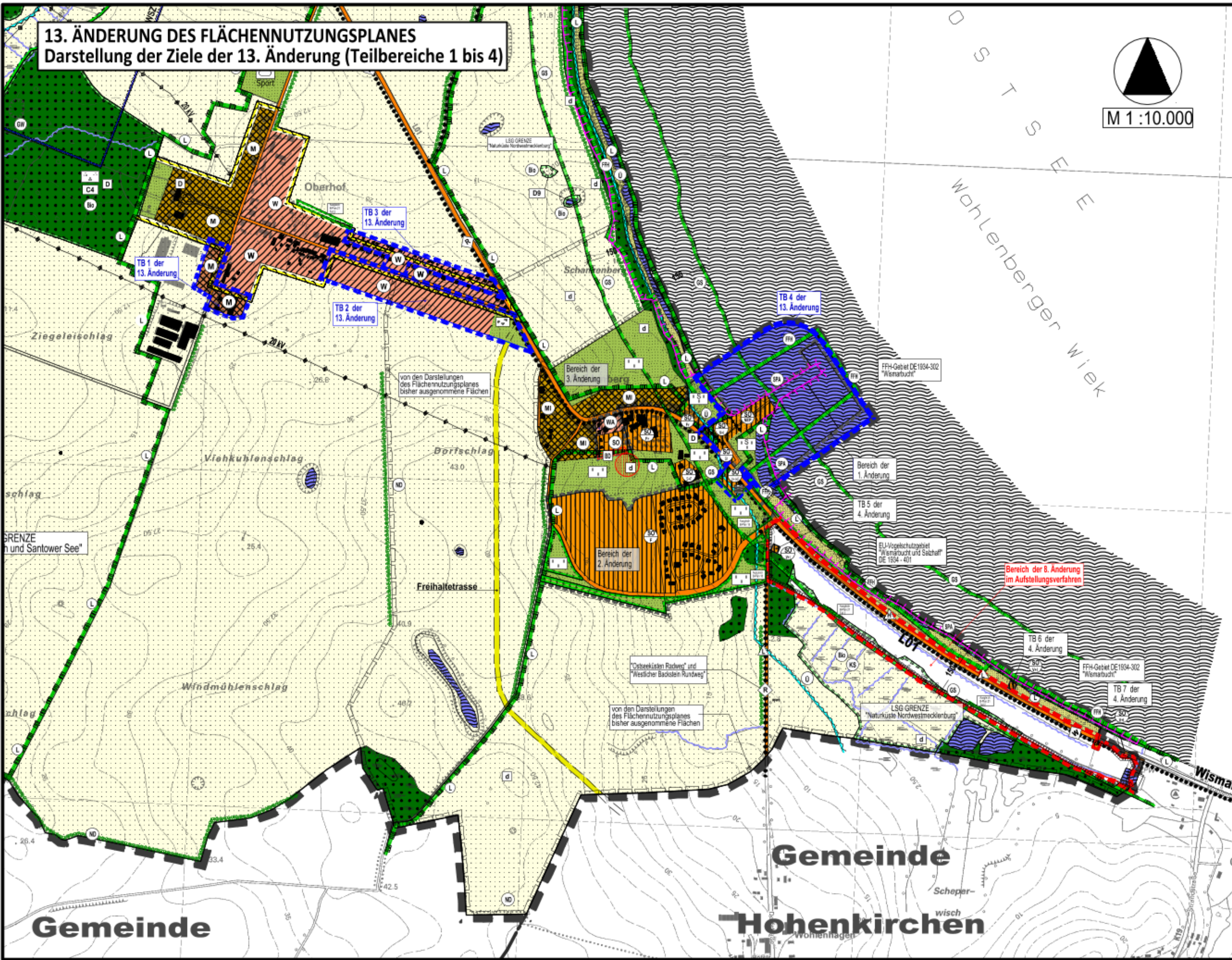
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung..... am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter [www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php](http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php) gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Amt Klützer Winkel, Baumst. Schloßstraße 1, 23948 Klütz nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich dienstags bis freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags: von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift), dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php](http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php) eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Klütz, den ..... (Siegel) Bürgermeister
- Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde am ..... gebilligt.  
Klütz, den ..... (Siegel) Bürgermeister
- Die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Klütz, den ..... (Siegel) Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beiratsbeschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.  
Klütz, den ..... (Siegel) Bürgermeister
- Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.  
Klütz, den ..... (Siegel) Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.  
Klütz, den ..... (Siegel) Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

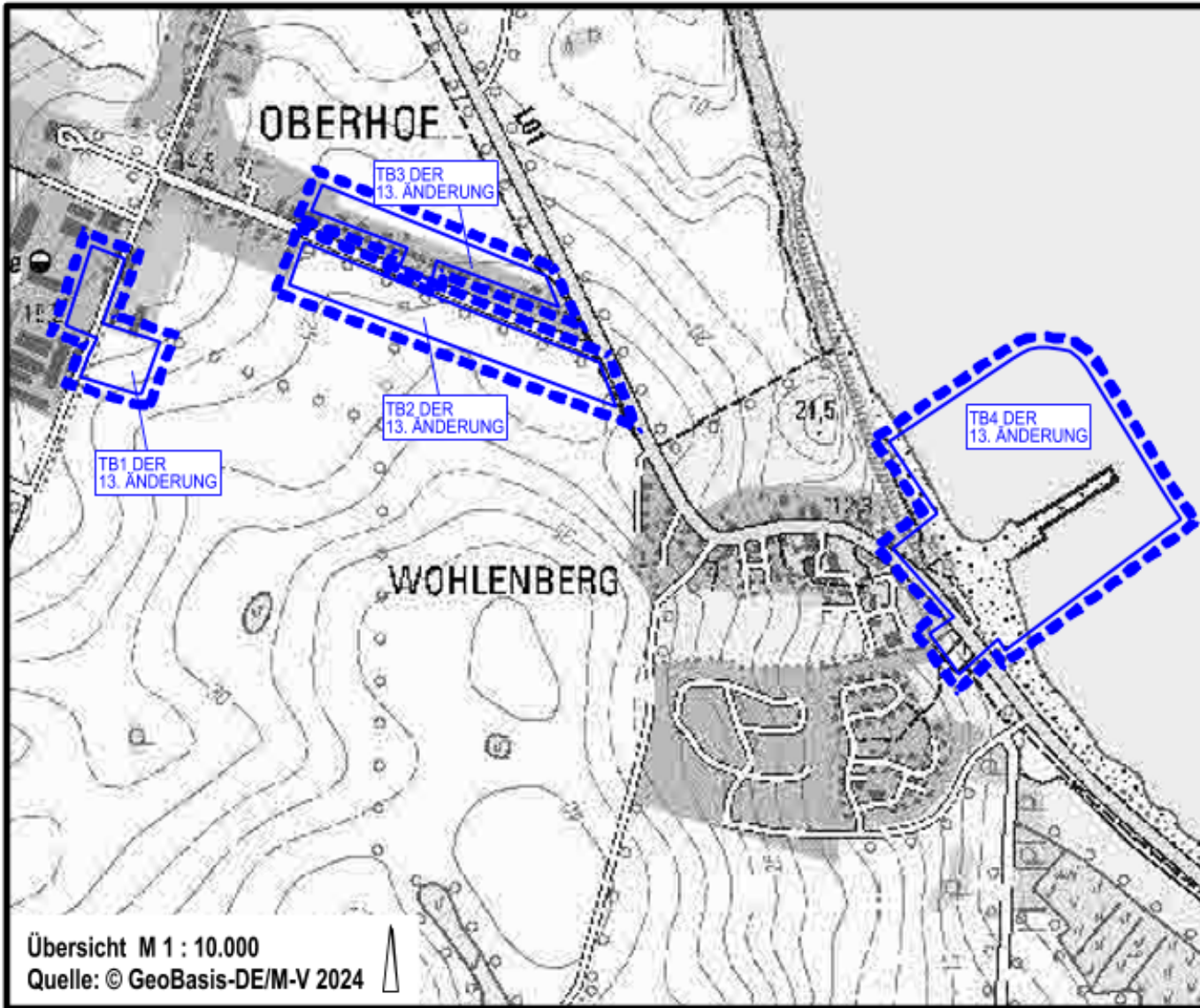
| Planzeichen                                                                                                                                                | Planzeichen             | Planzeichen            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)                                                                                                         | Hauptvermögen           | § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB |
| Wohnbaufläche                                                                                                                                              | § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO |                        |
| Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)                                                                                                                       | § 11 BauNVO             |                        |
| - Versorgung - Infrastruktur                                                                                                                               | § 11 BauNVO             |                        |
| Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)                                                                                                                       | § 11 BauNVO             |                        |
| - Halte                                                                                                                                                    | § 11 BauNVO             |                        |
| Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)                                                                                                                       | § 11 BauNVO             |                        |
| - Naturerlebnis-Platz                                                                                                                                      | § 11 BauNVO             |                        |
| FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ORTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE                                                                              | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  |                        |
| Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege                                                                                                       | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  |                        |
| Freihaltefläche (geplante Straßenvariante)                                                                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  |                        |
| Öffentlicher Parkplatz                                                                                                                                     | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  |                        |
| Hauptwanderweg                                                                                                                                             | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  |                        |
| Radweg ("Ostseeküste" Radweg und Westlicher Backstein Radweg)                                                                                              | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  |                        |
| GRÜNLÄCHEN                                                                                                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB  |                        |
| Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB                                                                                                                         | § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB  |                        |
| Zweckbestimmung Strand                                                                                                                                     | § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB  |                        |
| Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün                                                                                                                         | § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB  |                        |
| WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT                                                                                                         | § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB  |                        |
| Wasserflächen                                                                                                                                              | § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB  |                        |
| Überschwemmungsgebiet                                                                                                                                      | § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB  |                        |
| FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD                                                                                                                    | § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB  |                        |
| Flächen für die Landwirtschaft (ehemals Verbläue)                                                                                                          | § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB  |                        |
| FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes                                                                              | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Gewässerschutzstreifen                                                                                                                                     | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Landschaftsschutzgebiet                                                                                                                                    | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| FFH-Gebiet                                                                                                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Europäisches Vogelschutzgebiet                                                                                                                             | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| § 20 Biotop nach LNatG M-V                                                                                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| SONSTIGE PLANZEICHEN                                                                                                                                       | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Umgrenzung der Baulflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorhanden ist                                                                  | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Abgrenzungen von Bereichen die nach § 5 (1) 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen sind                                                                   | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Umgrenzung der Änderungsbereiche (TB 1 bis TB 4) der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz                                                | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz                                                                          | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Kennzeichnung der Bereiche der 1. Änderung, der 2. Änderung, der 3. Änderung, der 4. Änderung (TB 5, TB 6, TB 7) des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |
| Umgrenzung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz (in Aufstellungsverfahren)                                                            | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB |                        |



PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen                                                                                                                                                | Planzeichen              | Planzeichen            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)                                                                                                         | Hauptvermögen            | § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB |
| Wohnbauflächen                                                                                                                                             | § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO  |                        |
| Gemischte Bauflächen                                                                                                                                       | § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO  |                        |
| Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)                                                                                                                       | § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO |                        |
| - Versorgung - Infrastruktur                                                                                                                               | § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO |                        |
| Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)                                                                                                                       | § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO |                        |
| - Halte                                                                                                                                                    | § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO |                        |
| Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)                                                                                                                       | § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO |                        |
| - Naturerlebnis-Platz                                                                                                                                      | § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO |                        |
| FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ORTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE                                                                              | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB   |                        |
| Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege                                                                                                       | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB   |                        |
| Freihaltefläche (geplante Straßenvariante)                                                                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB   |                        |
| Öffentlicher Parkplatz                                                                                                                                     | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB   |                        |
| Hauptwanderweg                                                                                                                                             | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB   |                        |
| Radweg ("Ostseeküste" Radweg und Westlicher Backstein Radweg)                                                                                              | § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB   |                        |
| GRÜNLÄCHEN                                                                                                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB   |                        |
| Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB                                                                                                                         | § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB   |                        |
| Zweckbestimmung Strand                                                                                                                                     | § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB   |                        |
| Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün                                                                                                                         | § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB   |                        |
| WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT                                                                                                         | § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB   |                        |
| Wasserflächen                                                                                                                                              | § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB   |                        |
| Überschwemmungsgebiet                                                                                                                                      | § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB   |                        |
| FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD                                                                                                                    | § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB   |                        |
| Flächen für die Landwirtschaft (ehemals Verbläue)                                                                                                          | § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB   |                        |
| FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes                                                                              | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Gewässerschutzstreifen                                                                                                                                     | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Landschaftsschutzgebiet                                                                                                                                    | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| FFH-Gebiet                                                                                                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Europäisches Vogelschutzgebiet                                                                                                                             | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| § 20 Biotop nach LNatG M-V                                                                                                                                 | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| SONSTIGE PLANZEICHEN                                                                                                                                       | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Umgrenzung der Baulflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorhanden ist                                                                  | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Abgrenzungen von Bereichen die nach § 5 (1) 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen sind                                                                   | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Umgrenzung der Änderungsbereiche (TB 1 bis TB 4) der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz                                                | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz                                                                          | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Kennzeichnung der Bereiche der 1. Änderung, der 2. Änderung, der 3. Änderung, der 4. Änderung (TB 5, TB 6, TB 7) des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |
| Umgrenzung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz (in Aufstellungsverfahren)                                                            | § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  |                        |

13. ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER  
STADT KLÜTZ IM ZUSAMMENHANG MIT  
DER AUFSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 44 FÜR DIE  
NEUBEBAUUNG IN DER ORTSLAGE  
OBERHOF





## Kurzbegründung der Planungsziele

### zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz

| INHALTSVERZEICHNIS                                           | SEITE    |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> | <b>2</b> |
| <b>2. Planungsziele</b>                                      | <b>2</b> |
| 2.1 Teilbereich 1 (TB1 - Oberhof)                            | 2        |
| 2.2 Teilbereich 2 (TB2 - Oberhof)                            | 2        |
| 2.3 Teilbereich 3 (TB3 - Oberhof)                            | 2        |
| 2.4 Teilbereich 4 (TB4 - Wohlenberg)                         | 2        |
| <b>3. Beschreibung der Planungsziele</b>                     | <b>3</b> |
| 3.1 Teilbereich 1 (TB1 - Oberhof)                            | 3        |
| 3.2 Teilbereich 2 (TB2 - Oberhof)                            | 3        |
| 3.3 Teilbereich 3 (TB3 - Oberhof)                            | 3        |
| 3.4 Teilbereich 4 (TB4 - Wohlenberg)                         | 3        |
| 3.5 Weißflächen                                              | 4        |
| <b>4. Arbeitsvermerke</b>                                    | <b>4</b> |

## **1. Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Flächen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz befinden sich maßgeblich im Bereich der Ortslagen Wohlenberg und Oberhof und in deren Randlage. Die bisher noch dargestellten Weißflächen im Bereich um Wohlenberg erhalten eine Darstellung. Ausgenommen davon sind lediglich die Flächen der noch im Aufstellungsverfahren befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 32.

## **2. Planungsziele**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, dass der Flächennutzungsplan entsprechend dem Plankonzept der Stadt Klütz im südöstlichen Gemeindegebiet in den Ortsteilen Oberhof und östlich angrenzend an Wohlenberg am Anleger in Teilbereichen geändert wird und die Weißflächen um die Ortslage Wohlenberg als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Hierfür wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Änderungen in vier Teilbereichen vorgesehen. Es werden folgende Teilbereiche betrachtet, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

### **2.1 Teilbereich 1 (TB1 - Oberhof)**

Teilbereich 1 (TB1 - Oberhof) - Bereiche östlich und westlich der Straße zur Traktorenwerkstatt in Oberhof mit der Zielsetzung gemischte Bauflächen darzustellen.

### **2.2 Teilbereich 2 (TB2 - Oberhof)**

Teilbereich 2 (TB2 - Oberhof) - für Flächen südlich der Neuen Reihe mit dem Ziel Wohnbauflächen darzustellen entsprechend Zielsetzung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz.

### **2.3 Teilbereich 3 (TB3 - Oberhof)**

Teilbereich 3 (TB3 - Oberhof) - Bereiche nördlich der Straße Neue Reihe mit der Darstellung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Realbestandes.

### **2.4 Teilbereich 4 (TB4 - Wohlenberg)**

Teilbereich 4 (TB4 - Wohlenberg) – für Flächen angrenzend an die Ortslage Oberhof mit der Anpassung der Art der Nutzung im Strandbereich. Innerhalb des Gebietes SO Versorgung und Infrastruktur wird der Bereich um die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergänzt und ein gesonderter Bereich für Parkplätze dargestellt.

Die Zielsetzungen am Anleger werden zurückgenommen. Die Mole wird nicht mehr als Planungsziel verfolgt. Zugunsten der Naturbelassenheit ist der Rückbau des Anlegers vorgesehen. Es werden Bereiche für den Aufenthalt und für die Versorgung und Infrastruktur und für Stellplätze berücksichtigt. Die verbleibende Fläche am Anleger wird als Naturerlebnisplatz dargestellt.

Im Flächennutzungsplan noch enthaltene Weißflächen gemäß Plankonzept werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **3. Beschreibung der Planungsziele**

Die Stadt Klütz ist im Rahmen ihrer Bauleitplanung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen in den Ortslagen Oberhof und Wohlenberg beschäftigt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 zu schaffen.

#### **3.1 Teilbereich 1 (TB1 - Oberhof)**

In Oberhof ist der Bebauungsplan Nr. 43 in Aufstellung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde empfohlen, für Bereiche südlich der Straße zur Traktorenwerkstatt beidseits der Straße Flächen für bauliche Nutzungen darzustellen. Es handelt sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Ortslage werden gemischte Bauflächen dargestellt.

#### **3.2 Teilbereich 2 (TB2 - Oberhof)**

In der Ortslage Oberhof wird der Bebauungsplan Nr. 44 für Bereiche südlich der Straße Neue Reihe aufgestellt.

#### **3.3 Teilbereich 3 (TB3 - Oberhof)**

In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Flächen nördlich der Straße Neue Reihe, die dem Wohnen dienen und als allgemeines Wohngebiet zu werten sind, nicht vollständig im Flächennutzungsplan enthalten sind. Dies wird im Rahmen des Änderungsverfahrens angepasst.

#### **3.4 Teilbereich 4 (TB4 - Wohlenberg)**

Für den Bereich von Wohlenberg erfolgt die Anpassung der Art der Nutzung im Bereich des Anlegers und der Infrastruktur am Parkplatz vor Wohlenberg. Mit der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden in Wohlenberg Voraussetzungen für die Bebauung von Gewerbe und Infrastruktur geschaffen. Der Anteil an Gewerbe soll mehr als 50 Prozent betragen und wird im Planungsrechtsverfahren geregelt. Ferienwohnungen werden der Infrastruktur zugeordnet und dürfen einen Anteil von 50 Prozent nicht überschreiten. Zusätzlich wird eine Fläche für den Parkplatz neu geregelt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend vorgenommen. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 war ursprünglich die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt. Diese wird als solche nicht mehr vorgesehen. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgehen. Im Bereich am Anleger werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 11 neu geordnet. Hier ist die Absicht, den Anleger zurückzubauen und Flächen für die touristische Infrastruktur für den Aufenthalt und für Stellplätze zu schaffen. Hierfür ist das Änderungsverfahren erforderlich.

Grundlage für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die laufenden Planverfahren zur Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und veränderte konzeptionelle Überlegungen für den Bereich am Anleger. Der Anleger soll bis auf eine platzartige Aufenthaltsfläche, die als Naturerlebnisplatz dargestellt und bewertet wird, zurückgebaut werden. Dieser Teil des bisherigen Anlegers soll erhalten bleiben, um einerseits als touristische Infrastruktur und Anlaufpunkt zu dienen. Hier sind eine Verweilfunktion und Aufenthaltsfunktion



vorgesehen. Ergänzt wird dies im Gesamtkonzept durch die Flächen für Versorgung und Infrastruktur und die Stellplätze. Der bisherige Kopf des Anlegers soll dem Küstenschutz dienen. Eine Bebauung der Verweilfläche ist nicht vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Herrichtung der Stellplätze sind formale Anforderungen des in Aussicht genommenen LSG, das als solches nicht festgesetzt wurde, zu regeln. Es ist eine Freifläche im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

### **3.5 Weißflächen**

Die Weißflächen, die aus der ursprünglichen Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes resultieren, werden als für die Landwirtschaft dargestellt. Ausgenommen sind die Flächen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Klütz.

## **4. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Klütz

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)

Klütz, den ..... 2026

.....  
Martin Kühl  
Bürgermeister der Stadt Klütz