Stadt Klütz

Beschlussvorlage
BV/02/26/041
öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“ Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauwesen	20.04.2026
Bearbeiter:	*Verfasser:*
A. Burda	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	04.05.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)		N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	01.06.2026	Ö

Sachverhalt:

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. 1.275 m² Vfl. zzgl. der Außenverkaufsfläche von 125 m², somit 1.400 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.

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 wurden 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 festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren für die beabsichtigten Vorhaben geändert.

Auf der Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Anforderungen an den Ausbau und die Leistungsfähigkeit der Boltenhagener Straße ermittelt und Fußgängerquerungen vorgegeben. Darüber hinaus werden die Anforderungen an den ausreichenden Schallschutz gesichert. Über ein Schallschutzgutachten wurden die Auswirkungen und die Maßnahmen bestimmt.

Die Stadt Klütz hat das Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz mit dem Vorentwurf durchgeführt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs und der Bewertung der Stellungnahmen erfolgen Präzisierungen der Planung und der Begründung der Planung.

Die Stadt Klütz hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 16. Juni 2025 bis einschließlich 29. Juli 2025 durchgeführt. Die Stadt Klütz hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit erhalten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durch Anschreiben vom 25.06.2025 erfolgt. Die Bewertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Verbände und der Nachbargemeinden, die ebenfalls mit Schreiben vom 25.06.2025 beteiligt wurden, wird vorgenommen.

Die bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden ausgewertet und gemäß Entscheidung der Stadtvertretung der Stadt Klütz für das weitere Beteiligungsverfahren beachtet.

Im Rahmen des Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses mit dem Bebauungsplan Nr. 46 wurde die Abstimmung mit den Behörden und Stellen geführt.

Die Zielsetzungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Hinsichtlich des Landkreises wurden einzelne Vorgaben aus planungsrechtlicher Sicht zur Klarstellung getroffen. Dies betrifft die Festsetzung von Bemaßungen und die Darstellung des aktuellen Bestandes sowie textliche Festsetzungen wie zum Beispiel für das SO1 Gebiet und Regelung der Gebietsbezeichnung getrennt für das Gebiet SO Nahversorgung und für das Gebiet der Tagespflege. In Bezug auf Werbeanlagen stellt die Stadt Klütz klar, dass es ihr wichtig ist, dass hier die Werbeanlagen so umgesetzt werden, wie die Festsetzungen es berücksichtigen. Der Waldabstand und die Zulässigkeit wurden geregelt. Die Abstimmung zu den Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens abschließend geregelt. In Bezug auf die Anforderungen im Planverfahren wird auf den Verzicht der Festsetzungsgegebenheiten des Bebauungsplanes Nr. 19 eingegangen.

In Bezug auf den Penny wurden bisher Abstimmungen geführt. Die planungsrechtliche Sicherung, dass zukünftig bei Nutzungsänderungen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind, ist erfolgt. Der Penny hat bekundet auf den Standort für das Sondergebiet Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 46 zu übersiedeln. Der bisherige Eigentümer wurde von der Absicht unterrichtet. Abschließende Regelungen zur Nachnutzung sind derzeit nicht bekannt.

In Bezug auf die sonstigen Belange am Standort werden die Brandschutzsicherung und Löschwasserbereitstellung als gesichert angesehen. Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt. Maßgeblich sind die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Hierzu sind die Anforderungen der Wasserbehörde im Einvernehmen mit dem Zweckverband erforderlich. Regenwasserableitung und Schmutzwasserableitung sind gesichert. Hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz wurde klargestellt, dass ein Regenwasserrückhaltebecken notwendig ist aufgrund der Standortanforderungen. Die Regenwasserbewirtschaftung ist zukünftig gegeben. Auf den Gewässerschutz ist einzugehen und Starkregenvorsorge ist im Rahmen der technischen Planungen nachzuweisen und ist durch das System gegeben. Immissionsschutzseitig werden die Anforderungen dadurch erfüllt, dass die Belange in einem Gutachten beachtet sind. Die Anforderungen sind zukünftig zu beachten. Hinsichtlich des Bodenschutzes sind keine Belange kundgetan. Im Zusammenhang mit dem Naturschutz sind die Eingriffs-/Ausgleichsbelange, der Baum- und Alleenschutz sowie das Naturdenkmal entsprechend zu beachten. Artenschutzrechtliche Belange werden im Artenschutzgutachten geregelt. Nach § 20 geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 nicht zu berücksichtigen. Auswirkungen auf FFH-Gebiete sind nicht gegeben. Die Belange des Gesundheitsamtes werden mit immissionsschutzrechtlicher Regelung bewertet. Die Abfallentsorgung am Standort ist möglich.

Aus Sicht der übrigen Behörden und TÖB ergeben sich Hinweise des Straßenbauamtes. Die Anforderungen zur Anbauverbotszone sind im weiteren Verfahren zu regeln. Gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze sind zu beachten. Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Seitens des Landesforstamtes wurde das forstrechtliche Einvernehmen erteilt. Die Planungsabsicht ist entsprechend umsetzbar. Seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingrabgen-Küste“ werden keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen. Die Anforderungen des Zweckverbandes werden so abgestimmt, dass hier die entsprechenden Verträge vereinbart werden können. Die sonstigen Belange der Ver- und Entsorgung sind geregelt und die Telekommunition kann erfolgen. Die Energieversorgung ist gesichert. Die Belange des Bergamtes werden durch Berücksichtigung der Leitung beachtet. Hinweise des Zoll berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Löschwasserbereitstellung am Standort kann gesichert werden, wenn ein Unterflurhydrant hergestellt wird mit der erforderlichen Kapazität.

Belange des Landesanglerverbandes sind nicht berührt. die Grundzüge der Planung werden nicht angesprochen. Es ist jedoch der Hinweis auf die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Klützer Baches im Stadtgebiet vorgeschlagen und herzustellen.

Seitens der Gemeinden Kalkhorst, Hohenkirchen und Damshagen wurden keine Bedenken vorgetragen. Seitens der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde keine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss ist Voraussetzung für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte. Die sich im Rahmen der Erörterung und Diskussion im Bauausschuss ergebenden Anforderungen werden bis zur Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf zur Kenntnis zu nehmen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisverkehr zwischen L 03 und der Boltenhagener Straße sowie landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten: durch die Ortsumgehung und landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden: durch die Siedlungsflächen der Stadt Klütz und einem Gebiet mit Waldflächen,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße und anschließenden Grünflächen

und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

3. Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind mindestens auf die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Amt Klützer Winkel öffentlich auszulegen; der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen.

4. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.

5. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nach § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht für die Rechtmäßigkeit des Planes von Bedeutung ist.

6. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger	
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2026-04-24_AbwVorentw_KlützB46_1 öffentlich
2	Klütz B 46 Stellungnahmen_ohneAFROLP_LK öffentlich
3	2026-04-29_Klütz_B46_Plan_BV_Entw_komp öffentlich
4	2026-04-27_Kluetz_B46_TeilB_BV-Entwurf_1 öffentlich
5	2026-04-28_Kluetz_B46_BG_BV_Entw+DB öffentlich

6	2026-04-24_Kluetz_B46_BG_BV_Entwurf_UB_1_Final öffentlich
7	2026-04-27_Kluetz_B46_Eingriff-Ausgleichsbilanz_1-final öffentlich

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf Stand: 27.08.2025

Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange						
II.1	Amt für Raumordnung	25.06.2025	06.08.2025	06.08.2025		x	
II.2	Landkreis Nordwestmecklenburg	25.06.2025	25.07.2025	25.07.2025	x	x	
II.2a	Untere Wasserbehörde		03.02.2026	03.02.2026		x	
II.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und	25.06.2025	23.07.2025	18.07.2025		x	
II.4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	25.06.2025	22.07.2025	22.07.2025			x
II.5	Straßenbauamt Schwerin	25.06.2025	25.07.2025	24.07.2025		x	
II.6	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	25.06.2025	22.07.2025	22.07.2025		x	
II.6a	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	25.06.2025	31.07.2025	31.07.2025		x	
II.7	Landesamt für innere Verwaltung	25.06.2025	25.06.2025	25.06.2025		x	
II.8	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz	25.06.2025	17.07.2025	17.07.2025		x	
II.9	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern	25.06.2025	27.08.2025	30.06.2025		x	
II.10	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr	25.06.2025	14.07.2025	14.07.2025		x	
II.11	Polizeipräsidium Rostock	25.06.2025					
II.12	Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste"	25.06.2025	07.07.2025	07.07.2025		x	
II.13	Zweckverband Grevesmühlen	25.06.2025	17.07.2025	15.07.2025		x	
II.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	25.06.2025	03.07.2025	03.07.2025		x	
II.15	e.dis AG	25.06.2025	08.08.2025	08.08.2025		x	
II.16	Hansegas GmbH	25.06.2025	18.07.2025	18.07.2025		x	
II.16a	Hansegas GmbH	25.06.2025	21.07.2025	21.07.2025		x	
II.17	GDMcom GmbH	25.06.2025	01.07.2025	01.07.2025		x	
II.18	50Hertz Transmission GmbH	25.06.2025	08.07.2025	08.07.2025		x	
II.19	Bergamt Stralsund	25.06.2025	16.07.2025	15.07.2025		x	
II.20	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt	25.06.2025	09.07.2025	09.07.2025		x	
II.21	Kirchenkreisverwaltung	25.06.2025					
II.22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	25.06.2025					
II.23	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	25.06.2025	25.07.2025	25.07.2025		x	
II.24	Handwerkskammer Schwerin	25.06.2025					
II.25	Landgesellschaft	25.06.2025					
II.26	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH	25.06.2025					
II.27	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt M-V	25.06.2025					
II.28	Deutscher Wetterdienst	25.06.2025	15.07.2025	15.07.2025		x	
II.29	Hauptzollamt Stralsund	25.06.2025	25.07.2025	21.05.2025		x	
II.30	Katholische Kirche	25.06.2025					
II.31	Ministerium für Landwirtschaft und	25.06.2025					
II.32	BVVG	25.06.2025					
II.33	Freiwillige Feuerwehr ü. Amt Klützer Winkel	25.06.2025	26.06.2025	26.06.2025		x	
II.34	Vodafone GmbH	25.06.2025	21.07.2025	21.07.2025		x	
II.35	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	25.06.2025					
II.36	Telefonica Germany	25.06.2025					
II.37	Kabel Deutschland	25.06.2025					
III.	Verbände						
III.1	Naturschutzbund Deutschland	25.06.2025					
III.2	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	25.06.2025					
III.3	Landesjagdverband	25.06.2025					
III.4	Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern	25.06.2025	21.07.2025	17.07.2025		x	
III.5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	25.06.2025					
III.6	Verein f. Landschaftgestaltung u. Artenschutz e.V.	25.06.2025					
IV.	Nachbargemeinden						
IV.1	Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	25.06.2025					
IV.2	Gemeinde Hohenkirchen	25.06.2025	15.07.2025	15.07.2025			x
IV.3	Gemeinde Kalkhorst	25.06.2025	16.07.2025	16.07.2025			x
IV.4	Gemeinde Damshagen	25.06.2025	16.07.2025	16.07.2025			x
IV.5	Gemeinde Warnow	25.06.2025					
IV.6	Gemeinde Roggenstorf	25.06.2025					
V.	Öffentlichkeit						
	-						
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II.1	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Pampower Straße 68, 19061 Schwerin Amt Klützer Winkel Für die Stadt Klütz Schloßstraße 1 23948 Klütz Bearbeiterin: Frau Eberle Telefon: 0385 588 89 141 E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de AZ: 110-506-77/25 (B-Plan) 110-505-36/25 (FNP) Datum: 06.08.2025 nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM Referat 550 **Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ i. V. m. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz** Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom: 25.06.2025 (Posteingang: 25.06.2025) Ihr Zeichen: AB, B46 Klütz Sehr geehrte Frau Burda, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM vom 07.06.2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt. 1 **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung haben die Vorentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ und zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz jeweils bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2025) und Begründung vorgelegen. Ergänzend liegt eine Auswirkungsanalyse zur „Entwicklung eines Nahversorgungszentrums und Neuaufstellung Kaufhaus Stolz“ (Stand März 2025) vor. Darüber hinaus fand am 20.11.2024 ein Abstimmungsgespräch zur geplanten Entwicklung eines Nahversorgungszentrums statt. 2 Planungsziel ist die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktion im Grundzentrum Klütz. Zu diesem Zweck ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Norden	Zu 1. Die Information wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Planungsziele werden zur Kenntnis genommen. Mittlerweile wurden die Zielsetzungen für das Kaufhaus Stolz präzisiert. Nunmehr wird präzisiert, dass 1.275 m² Verkaufsfläche auf das Ladengeschäft und 125 m² für saisonale Außenverkaufsfläche entfallen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	der Stadt vorgesehen. Dieser Standort ist bereits durch bestehende Einzelhandelsnutzungen und eine Tankstelle vorgeprägt. Folgende Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² sind im Zuge des vorliegenden B-Plans vorgesehen: - Neubau eines Vollsortimenters mit integriertem Backshop (ca. 1.800 m² Vfl.) - Erweiterung des ansässigen Penny-Marktes (von 800 m² auf 1.000 m² Vfl.) - Nachnutzung des bestehenden Penny-Standortes durch die Unterbringung einer Tagespflege und - Neubau eines Drogeriemarktes in Angliederung an den Vollsortimenter (ca. 700 m² Vfl.). Ergänzend soll die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung sowie einer Sparkasse, zur Sicherung des Filialstandorts, erfolgen. Der im Bestand vorhandene Lidl-Markt soll entsprechend den Aussagen im Rahmen des o. g. Abstimmungsgesprächs in seinem jetzigen Umfang erhalten bleiben. Mit der vorliegenden Planung werden Teilbereiche des rechtskräftigen B-Plans Nr. 19 überplant. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz werden für den Vorhabenbereich derzeit Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel“, „Sport“ und „Tankstelle“ dargestellt. Für einen nördlich gelegenen Teilbereich wird Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 12. Änderung (Teilbereich 1) ist die Darstellung von Sonstigen Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel“ und „Sport, Freizeit, Soziales“ sowie einer gewerblichen Baufläche vorgesehen. **Raumordnerische Bewertung** Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Unter Berücksichtigung der ebenfalls vorgesehenen Erweiterung des angrenzenden Kaufhauses Stolz ist konkret von einer Agglomeration auszugehen, da die Einzelhandelsbetriebe von potenziellen Kunden als eine Einheit als Einkaufsgelegenheit wahrgenommen werden (vgl. Begründung zum Kapitel 4.3.2 des LEP M-V). Vor diesem Hintergrund sind die möglichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf bestehende Zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen. Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) **Z** LEP M-V nur in Zentralen Orten zulässig. Der Stadt Klütz wird gemäß RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (vgl. Programmsatz 3.2.2 (1) **Z** RREP WM) und ist somit grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet. Gemäß Programmsatz 4.3.2 (2) **Z** LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Mit der geplanten Entwicklung eines modernen Nahversorgungszentrums in der Stadt Klütz ist das Ziel verbunden, die Versorgungssituation nicht nur für die eigene Bevölkerung zu verbessern, sondern darüber hinaus auch für die Bevölkerung des grundzentralen Verflechtungsbereiches. Das Einzugsgebiet beläuft sich gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse auf die Stadt Klütz sowie die Umlandgemeinden Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst. Hinzu kommen Übernachtungsgäste sowie Tagestouristen. Die derzeitigen Versorgungsstrukturen können der gestiegenen Nachfrage nicht ausreichend Rechnung tragen, so dass seitens der Stadt Klütz ein Ausbau des (Nah-)Versorgungsangebotes angestrebt	Zu 3. Die raumordnerische Bewertung berücksichtigt bereits 1.400 m². Im Rahmen der raumordnerischen Bewertung wird die Vereinbarkeit hergestellt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Ergänzung der Begründung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	wird. Mit der vorliegenden Planung in Kombination mit der vorgesehenen Erweiterung des bestehenden Kaufhauses Stolz im B-Plan Nr. 37 kommt die Stadt ihrer Funktion als Grundzentrum nach und leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum. Im Rahmen eines gemeinsamen Strategiepapiers für die Einzelhandelsentwicklung (Stand März 2025) haben die Stadt Klütz und die Gemeinde Boltenhagen entsprechend Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) definiert und eine gemeinsame Sortimentsliste erarbeitet. In der Stadt Klütz wird der Ortskern im Bereich Am Markt/ Schlossstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße als ZVB festgelegt. Der Bereich des B-Plans Nr. 46 wird als funktionaler Ergänzungsstandort an der Boltenhagener Straße ausgewiesen. In der Gemeinde Boltenhagen wird der Bereich entlang der Ostseeallee und Mittelpromenade als ZVB ausgewiesen. Der Standort Kastanienallee wird als funktionaler Ergänzungsstandort festgelegt. Im Zuge einer Auswirkungsanalyse (Stand März 2025) wurden die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums sowie der Erweiterung des Kaufhauses Stolz beleuchtet. Die kumulierte Wirkungsprognose zeigt auf, dass die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums in Verbindung mit der Verkaufsflächenerweiterung des Kaufhauses Stolz in der Stadt Klütz zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen können. Für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Klütz können negative städtebauliche Auswirkungen somit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus Sicht des Gutachters überwiegen jedoch die Chancen, die sich aus der Entwicklung des neuen Nahversorgungszentrums ergeben, gegenüber den Risiken. In der gutachterlichen Abwägung möglicher städtebaulicher Folgen wurde ebenfalls festgestellt, dass in den Gemeinden Boltenhagen und Gägelow sowie den Städten Grevesmühlen und Dassow keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Weder sind zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht, noch werden die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt. Aus raumordnerischer Sicht leistet die Entwicklung des Nahversorgungszentrums einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Versorgung und trägt somit maßgeblich zur Sicherung der funktionalen Leistungsfähigkeit des Grundzentrums bei. Ich gehe davon aus, dass es sich bei den von der möglichen Umsatzverteilung betroffenen Sortimenten lediglich um Randsortimente in bestehenden Einzelhandelseinrichtungen handelt, so dass mit der Realisierung des Vorhabens nicht von einem Wegbrechen bestehender Versorgungsstrukturen auszugehen ist. Es kann somit eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit Programmsatz 4.3.2 (2) **Z** LEP M-V hergestellt werden. Gemäß Programmsatz 4.3.2 (3) **Z** LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich - eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und - die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Wie bereits erläutert, wird der Ortskern der Stadt Klütz im Bereich Am Markt/ Schlossstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße als Zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Der Ortskern der Stadt Klütz ist durch kleinteilige Strukturen geprägt. Es stehen somit keine Flächen zur Verfügung, die sich für eine Erweiterung der Versorgungsstrukturen im vorgesehenen Umfang	Zu 3	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	eignen. Somit wird die Entwicklung des Nahversorgungszentrums auf einer bereits durch Einzelhandel vorgeprägten Fläche am nördlichen Ortsrand angestrebt, die gemäß dem gemeinsamen Strategiepapier als funktionaler Ergänzungsstandort definiert wird. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen der Stadt Klütz und trägt somit auch wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich bei. Vor diesem Hintergrund kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem vorgenannten Programmsatz hergestellt werden. Abschließend weise ich darauf hin, dass mit der vorgesehenen Entwicklung im Grundzentrum Klütz eine grundsätzliche Änderung der Rahmenbedingungen erfolgt, was bei zukünftigen Entwicklungen im Nahbereich zu berücksichtigen ist. Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung Durch die Verlagerung des bestehenden Penny-Marktes wird ein Leerstand generiert. Dieser soll gemäß den vorliegenden Unterlagen und den Aussagen im Rahmen des o. g. Abstimmungstermins durch die Unterbringung einer Tagespflege einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neben der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen und kulturellen Grundbedarfs bildet auch die Vorhaltung sozialer Dienstleistungsangebote eine zentrale Aufgabe eines Grundzentrums. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der vorgesehenen Nachnutzung um eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Angebote in der Stadt Klütz. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der verstärkt auch im ländlichen Raum deutlich wird, trägt das Vorhaben zur Stärkung und dem Erhalt der Versorgungsfunktion des Grundzentrums bei. **Bewertungsergebnis** Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. **Abschließender Hinweis** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gez. Jana Eberle	Zu 4. Die Vereinbarkeit wird zur Kenntnis genommen. Zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.2 **Landkreis Nordwestmecklenburg** **Der Landrat** FD Bauordnung und Planung Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar Amt Klützer Winkel Für die Stadt Klütz Schloßstr. 1 23948 Klütz Auskunft erteilt Ihnen Frau Gielow Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen **Telefon** 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314 **E-Mail** h.gielow@nordwestmecklenburg.de **Unsere Sprechzeiten** Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr **Unser Zeichen** Grevesmühlen, den 25.07.2025 **Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ der Stadt Klütz** **hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der Beteiligung vom 25.06.2025** Sehr geehrte Frau Burda, Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ der Stadt Klütz mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 10. Februar 2025 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. 1 Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM: 2 **FD Bauordnung und Planung** • Bauleitplanung • • • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • • Untere Bauaufsichtsbehörde **FD Umwelt und Regionalentwicklung** • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • • Untere Naturschutzbehörde **FD Kreisinfrastruktur** • Straßenaufsichtsbehörde **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** Seite 1/18	Zu 1. Die Information zu den Unterlagen wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Beteiligung der Fachdienste und des Abfallwirtschaftsbetriebes wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	• Straßenbaulastträger **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** • Untere Straßenverkehrsbehörde **FD Kataster und Vermessung** Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gez. Gielow SB Bauleitplanung Seite 2/18	Zu 3. Die Äußerungen und Hinweise sind gemäß Bewertung der Stadt Klütz zu behandeln.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage **FD Bauordnung und Planung** **Bauleitplanung** Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind: I. Allgemeines Mit der vorliegenden Planung soll der Nahversorgungsstandort an der Umgehungsstraße Klütz ausgebaut und gefestigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die 12. Änderung liegt ebenfalls zur Bearbeitung vor. II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel - III. Planerische Festsetzungen *Planzeichnung:* Die Baufenster sind zu vermaßen. *Planzeichenerklärung:* Die Formulierung unter IV. „Darstellungen der Plangrundlage“ ist missverständlich. Ich empfehle die Überschrift ganz zu streichen oder als Punkt III.1 Übernahme des aktuellen Bestandes auf der Planzeichnung“ zu überschreiben. *Text - Teil B:* Zu1.1.2 Absatz 2 Die Unterscheidung zwischen SO 1 Nahversorgungszentrum und SO 1 Nahversorgungszentrum und Tagespflege ist nicht nachvollziehbar. Die Festsetzung ist zudem missverständlich und nicht zweifelsfrei und sollte überarbeitet werden. Zu 2.1 ich empfehle hier den Zusatz SO 1 hinter Sondergebiet aufzunehmen, sofern nur dieses davon profitieren soll. Zu 2.2.2 Es ist zu prüfen, ob dies tatsächlich Wille der Stadt ist, da erfahrungsgemäß hier die ersten Befreiungsanträge kommen. Andernfalls sind die Beweggründe dafür in der Begründung darzulegen, um eine Handhabe für die Ablehnung von Befreiungsanträgen zu haben. Seite 3/18	**A** Zu 0. Die vorgetragenen Belange werden nachfolgend behandelt. Die Behandlung erfolgt gemäß Entscheidung der Stadtvertretung. Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Anforderungen ergeben sich nicht. Zu 2. Anforderungen an Verfahrensvermerke werden nicht vorgetragen. Zu 3.1 Die Baufenster sind zu vermaßen. Zu 3.2. Die Formulierung „Darstellungen der Plangrundlage“ wird ersetzt durch IV. „Aktueller Bestand des Lage- und Höhenplanes des ÖBVI“. Zu 3.3. Die Festsetzung 1.1.2. wird korrigiert. Es wird lediglich auf das Sondergebiet SO1 Nahversorgung eingegangen. Das Sondergebiet SO2 Tagespflege ist gesondert geregelt. Die Festsetzung als solche wird hinreichend bestimmt angesehen. Die Festsetzung wird nicht weiter überarbeitet, sondern redaktionell angepasst. Zu 3.4. Der Anregung wird gefolgt. Das SO1-Gebiet wird ergänzt. Zu 3.5. Es ist Wille der Stadt. Die Stadt möchte sichern, dass Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zu 4.3 Die Ausnahmegenehmigung für die im Waldabstand zulässigen baulichen Anlagen muss zum Satzungsbeschluss vorliegen. Zu 5.1 Auch hier muss klar sein, welche Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden können und die Zustimmung des Straßenbaulastträgers muss zum Satzungsbeschluss bereits vorliegen. IV. Begründung In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Die Gemeinde muss sich abwägend mit den überplanten Festsetzungen aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 19 auseinandersetzen. Der jetzige Penny genießt Bestandsschutz. An die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist nach Auszug des Penny nur ein Vorhaben gebunden, dass mit einer Nutzungsänderung verbunden und damit Antragspflichtig ist. Das bedeutet, dass ein weiterer Verbrauchermarkt jederzeit auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sich hier ansiedeln kann. Will die Gemeinde das verhindern und ihr Planungsanliegen durchsetzen, so sollte sie mit dem jetzigen Grundstückseigentümer entsprechende Vereinbarungen treffen. Die Belange des Grundstückseigentümers am Fortbestand der jetzigen Nutzung bzw. der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen an diesem Standort ist in die Abwägung einzubeziehen. Zum Entwurf ist die Begründung zu vervollständigen. **Vorbeugender Brandschutz** **Brandschutz – Grundsätzliches** Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V) Erreichbarkeit bebaubarer Flächen Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Seite 4/18	Zu 3.6. Die Ausnahmegenehmigung wird vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Das Einvernehmen mit der Forstbehörde liegt bereits vor. Zu 3.7. Die Anforderungen des Straßenbaulastträgers und das Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger zur Anbauverbotszone werden eingeholt. Dies wird vor Satzungsbeschluss geregelt. Zu 4. Die Stadt Klütz begründet, warum sie die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 19 nicht weiterverfolgt und andere Festsetzungen trifft. Zu 5. Im Zusammenhang mit dem Penny-Markt sind Abstimmungen der Projektentwickler mit dem Betreiber erfolgt. Penny hat den Vertrag aufgekündigt. Der Penny-Markt wird auf die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 in das Sondergebiet für den Einzelhandel ziehen. Insofern erfolgt eine Nutzungsaufgabe. Deshalb hat sie Festsetzungen für die zukünftige gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück eingeräumt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Die Festsetzung bleibt erhalten. Das heißt, es ist zukünftig bei Neuansiedlungen die gewerbliche Nutzung umzusetzen. Bei Ansiedlungen ohne Änderungen, die in diesem Falle unwahrscheinlich sind, würde eine Nachnutzung für einen Discounter in derselben Form wie bisher möglich sein. Unter Berücksichtigung des heutigen Einkaufsverhaltens und der heutigen Vorbereitungen ist dies eher unwahrscheinlich. Deshalb bleibt es bei der jetzigen Methodik. Es werden einvernehmliche Lösungen mit der Nutzungsaufgabe und der planungsrechtlichen Regelung gesucht. Zukünftig verfolgt die Stadt das Ziel, den Einzelhandel mit dem Nahversorgungszentrum zu steuern. Das Ziel der Stärkung des Grundzentrums ist vordergründig zu werten. Da auch keine Initiativen seitens des Penny-Marktes erfolgen, wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken bestehen. Im Rahmen des Vorentwurfsverfahrens wurden keine Stellungnahmen seitens der Eigentümer vorgetragen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zu 4.3 Die Ausnahmegenehmigung für die im Waldabstand zulässigen baulichen Anlagen muss zum Satzungsbeschluss vorliegen. Zu 5.1 Auch hier muss klar sein, welche Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden können und die Zustimmung des Straßenbaulastträgers muss zum Satzungsbeschluss bereits vorliegen. IV. Begründung In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Die Gemeinde muss sich abwägend mit den überplanten Festsetzungen aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 19 auseinandersetzen. Der jetzige Penny genießt Bestandsschutz. An die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist nach Auszug des Penny nur ein Vorhaben gebunden, dass mit einer Nutzungsänderung verbunden und damit Antragspflichtig ist. Das bedeutet, dass ein weiterer Verbrauchermarkt jederzeit auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sich hier ansiedeln kann. Will die Gemeinde das verhindern und ihr Planungsanliegen durchsetzen, so sollte sie mit dem jetzigen Grundstückseigentümer entsprechende Vereinbarungen treffen. Die Belange des Grundstückseigentümers am Fortbestand der jetzigen Nutzung bzw. der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen an diesem Standort ist in die Abwägung einzubeziehen. Zum Entwurf ist die Begründung zu vervollständigen. **Vorbeugender Brandschutz** **Brandschutz – Grundsätzliches** Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V) Erreichbarkeit bebaubarer Flächen Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Seite 4/18	**B** Zu 1. Die Anforderungen werden im Bauantragsverfahren weiter überprüft. Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorbereitung wurden entsprechend Voraussetzungen geschaffen. Zu 2. Das Konzept ist so gewählt, dass die Erreichbarkeit der Grundstücke gegeben ist. Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist beachtet. Weitergehende Nachweise erfolgen im Rahmen der detaillierten Planung. Aufgrund der Lage der Grundstücke und der befestigten Flächen ist die Erreichbarkeit gegeben.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben. Löschwasserversorgung Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist. Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008) Seite 5/18	Zu 3. Die Löschwasserversorgung kann am Standort gesichert werden. Die detaillierten Ausführungen erfolgen in der Bauantrags- und Baugenehmigungsplanung.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch: • Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) • Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 • Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein. Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden. Richtwerte: • offene Wohngebiete 140 m • geschlossene Wohngebiete 120 m • Geschäftsstraßen 100 m Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen. Seite 6/18	Zu 4. Mit dem Planungsrecht werden Grundzüge der Planung gesichert. Detaillierte Untersuchungen erfolgen auf nachfolgenden Planungsebenen unter Hinzuziehung von Fachleuten. Der abschließende Nachweis ist im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung zu erbringen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Untere Denkmalschutzbehörde Auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind. **Untere Bauaufsichtsbehörde** - **FD Umwelt und Regionalentwicklung** **Untere Wasserbehörde** **Untere Wasserbehörde:** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. X Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. **1. Wasserversorgung:** Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren. **2. Abwasserentsorgung:** Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. **3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:** Gemäß den folgenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung zu treffen, nachzuweisen und die geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss zur Prüfung vorzulegen. a) allgemein Mit der Einführung des neuen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 2010 und der zeitgleichen Bereinigung des Landeswassergesetzes (LWaG) erfolgte die Grundsteinlegung für ein Seite 7/18	**C** Zu 1. Denkmalbelange werden nicht berührt. **D** Zu 1. Es wird keine Stellungnahme abgegeben. **E** Zu 0. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange werden bearbeitet. Im Rahmen der technischen Planung sind die Voraussetzungen für die entsprechende Regelung zu schaffen. Zu 1. Die Versorgung mit Trinkwasser wird abgesichert. Zu 2. Die Entsorgung des Abwassers wird geregelt. Zu 3.1. Für die Niederschlagswasserbeseitigung und Bewirtschaftung wurde für die beabsichtigten Vorhaben unter Berücksichtigung des konkreten baulichen Konzeptes die Niederschlagswasserbeseitigung geregelt. Die Inaussichtstellung der Wasserbehörde liegt vor. Auf der Grundlage der Planung wird der Entwurf gefertigt. Das weitere Beteiligungsverfahren wird geführt.	Zur Kenntnis zu nehmen. - Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

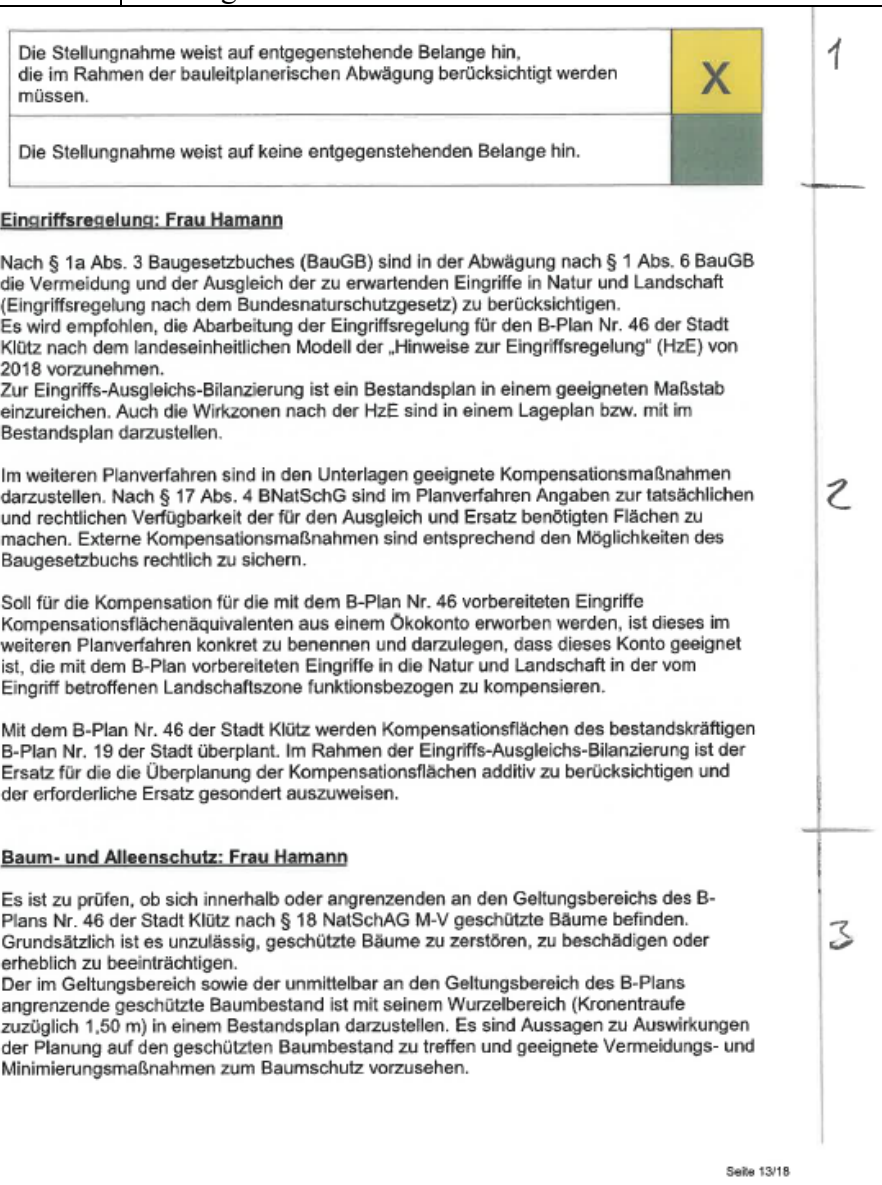
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Umdenken in der bisherigen Entwässerungsphilosophie zum naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser. Die Notwendigkeit der Veränderung in der Niederschlagswasserbeseitigung hat sich in der jüngsten Zeit gerade durch die häufigen und intensiven Niederschlagsereignisse gezeigt. Auch wenn es im Einzelnen immer um örtlich angepasste Entwässerungskonzepte geht, haben die Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, wie - das Vermeiden oder Reduzieren abflusswirksamer Flächen, - das Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser mittels dezentraler Systeme, - die Speicherung und Nutzung oder verzögerte Ableitung, - die Begrenzung der behandlungsbedürftigen Mengen und die gezielte Reinigung, zum Ziel, den kleinräumigen Wasserkreislauf zu schließen und somit naturnahen Verhältnissen näher als bisher zu kommen. Mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung der natürlichen Wasserressourcen wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung der Lebensbedingungen der jetzigen und nachfolgenden Generationen geleistet. Das von Niederschlägen (Regen, Schnee, Hagel, Tau, Nebel u.dgl.) aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt/Klütz bzw. dem beauftragten Zweckverband. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer direkt oder über einen Regenwasserkanal (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) eingeleitet werden. Diese Beseitigungen des Niederschlagswassers stellen Gewässerbenutzungen dar, die grundsätzlich der Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) bedürfen. Ausnahmen sind für den Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern im § 25 WHG in Verbindung mit § 21 LWaG und für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers im § 46 WHG in Verbindung mit § 32 LWaG definiert. Voraussetzungen zur Gestattung der Gewässerbenutzungen nach § 57 WHG sind, dass 1. die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist, 2. die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und 3. Abwasseranlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 sicherzustellen. Der Stand der Technik gemäß Ziffer 1 wird durch die AbwV aus verschiedenen Herkunfts-bereichen geregelt und enthält zum Teil Anforderungen für Niederschlagswasser. § 60 Abs. 1 WHG regelt die Anforderungen gemäß Ziffer 3 für Abwasseranlagen (Sammlung, Transport, Behandlung). Diese dürfen nur „nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten" werden. Die DWA Regelwerke konkretisieren hier die umweltrelevante Vorschrift u.a. zur Vermeidung bzw. Reduzierung niederschlagsbedingter Gewässerbelastungen, der sicheren und überflutungs-freien Entwässerung gemäß Ziffer 2. Insbesondere führen sie die Anforderungen an den Gewässerschutz aus Emissions- und Immissionsanforderungen gemäß EG Wasserrahmen-richtlinie aus. Seite 8/18		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Als weitere rechtliche Anforderungen gemäß Ziffer 2 gilt der 3. Bewirtschaftungsplan (2022-2027) zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), der mit der Veröffentlichung nach § 130a Abs. 4 (LWaG) für alle Behörden verbindlich ist sowie die Anforderungen der „Grundwasser-Richtlinie“ (80/68/EWG) und ihre Umsetzung in nationales Recht als Grundwasserverordnung. Behördliche Entscheidungen dürfen zumindest nicht im Widerspruch zu den Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen stehen. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln und muss erkennen lassen, dass die Planung nicht im Widerspruch zum wasserrecht-lichen Zielerreichungsgebot der WRRL steht und keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27, 47 WHG zulassen. Um die Prüfung der Vereinbarkeit von Vorhaben mit den wasserrechtlichen Bewirtschaftungszielen zu ermöglichen oder zu erleichtern, ist das Erstellen eines wasserrechtlichen Fachbeitrags durch den Planungsträger empfehlenswert, um ablehnende Stellungnahmen oder später nicht umsetzbare Planungen zu vermeiden. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 WHG Ziffer 1-7 zu folgen. Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten, dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Anforderungen setzen eine gewässerverträgliche Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf voraus. b) Wasserhaushalt Vor Satzungsbeschluss ist eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts (Wasserhaushalts-bilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100) vorzunehmen. Diese hat zum Ziel, die Veränderungen des Wasserhaushalts durch die geplanten Siedlungsaktivitäten im Neubaugebiet so gering zu halten, wie es ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar ist (vgl. Arbeitsblatt DWA- A 100) und so den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten. Mittels der Bilanzierung ist nachzuweisen, dass durch das Baugebiet für durchschnittliche jährliche Regenereignisse der natürliche Wasserhaushalt nicht übermäßig gestört bzw. geschädigt wird. Dies wird durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und ggf. -behandlung erreicht. Die Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung müssen frühzeitig in den Planungen berücksichtigt werden und sind planungs- und privatrechtlich abzusichern. Die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung sollen im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Gemäß DWA Merkblatt M 102-4 ist vor Beginn städtebaulicher Planungen die Wasserbilanz für den Referenzzustand (aus HAD) zu erarbeiten und als Zielvorgabe festzulegen. Die Aufwendungen für das Bilanzverfahren tragen zur Minderung der Umweltauswirkungen der Flächenversiegelung sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur und zur Planungssicherheit in den weiteren Phasen der Planung bei. Seite 9/18	Zu 3.2. Zur Wasserhaushaltsbilanz fand eine Bewertung statt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch den vorhandenen Boden und die Bodenverhältnisse und die beabsichtigten Baumaßnahmen durch Versickerung nicht möglich. Deshalb wird ein Regenwasserrückhaltebecken zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt und Planbestandteil.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	c) Regenwasserbewirtschaftung Zur Regenwasserbewirtschaftung ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit dem Zweckverband rechtzeitig abzustimmen. Die Zustimmung des Zweckverbandes zum Entwässerungskonzept ist der unteren Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Bei der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern und nur wo nicht anders möglich in oberirdische Gewässer als Einzelanlage abzuleiten. Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Stadt Klütz in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß **§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB** auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Ausweisung von Versickerungsflächen ist der gesicherte Nachweis (Fachgut-achten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann der beseitigungspflichtige Zweckverband entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch den Zweckverband (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken durch die untere Wasserbehörde **erlaubnispflichtig.** Bei der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung durch den Zweckverband Grevesmühlen bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Eine vorhandene öffentliche Entwässerungsanlage betreibt der Zweckverband Grevesmühlen derzeit über Regenrückhaltebecken, deren Einleitung in den Klützer Bach mit der Erlaubnis unter Az. WE/GVM/054/345/95 gestattet ist. Änderungen des bestimmenden Teil der Erlaubnis sind als Neuantrag zu bewerten und entsprechend durch den Zweckverband bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei Anschluß an den öffentlichen Kanal ist die Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich und die Zustimmung einzuholen. Ggf. erforderliche gedrosselte Einleitungen oder Behandlungserfordernisse als Ergebnis der Prüfungen der jeweiligen Bewertungen der angeschlossenen Flächen nach DWA A 102 im Entwässerungskonzept können sich auf die Größe der Rückhalteräume/ Versickerungsanlagen / Abwasserbehandlungsanlagen auswirken und haben damit unmittelbare Auswirkungen auf die Bauleitplanung und sollten hier auch nachgewiesen werden. Öffentliche Parkplatzflächen mit mehr als 15 Stellplätzen werden nach DWA-A 102 in Kategorie II eingestuft. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von Seite 10/18 3.3	Zu 3.3. Die Regenwasserbewirtschaftung ist durch das System der Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers, der teilweisen Versickerung vor Ort und der Verdunstung sowie dem Regenwasserrückhaltebecken gegeben. Die Anforderungen werden beachtet und in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. **4.Gewässerschutz:** Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Bewirtschaftung ist mit Meliorationsanlagen in den landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen, die abzufangen bzw. umzuverlegen sind. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Anzeigepflichtig sind auch Maßnahmen zur Legung von Fundamenten der baulichen Anlagen in den Grundwasserkörper wie z.B. Pfahlgründungen. Diese sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Wild abfließenden Wasser ist durch die Bebauung aufgrund der Topographie nicht zu verstärken bzw. abzufangen. **5. Starkregenvorsorge** Auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels wird hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden. Als Informationsquelle ist die Hinweiskarte Starkregengefahren für MV, abrufbar über das Geoportal des BKG (https://www.geoportal.de/Themen/Klima_und_Wetter/1_Starkregen.html) veröffentlicht. **Rechtsgrundlagen** **WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern **AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen **BauGB** Baugesetzbuch Seite 11/18	Zu 4. Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind maßgeblich in der Bauphase und im Betrieb der Anlagen zu beachten. Die Anforderungen an den Gewässerschutz können eingehalten werden. Zu 5. Die Anforderungen an die Starkregenvorsorge sind zu beachten. Hier ergeben sich die Nachweise im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens für das Regenwasserrückhaltebecken. Zu 6. Die Rechtsgrundlagen sind zu beachten.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Untere Immissionsschutzbehörde **Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Versagensgründe gegen den Vorentwurf der Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 46 mit Planungsstand vom 10.02.2025. Von den Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 gehen jedoch relevante Geräuschemissionen aus, die im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen sind. Insbesondere an der dem Vorhaben südlich benachbarten Wohnbebauung an der *Boltenhagener Straße* und dem *Lindenring* sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Verbindung mit den Regelungen der DIN 18005 durch die Summe aller einwirkenden Gewerbe- und gewerbeähnlichen Geräuschimmissionen sicherzustellen. Die nach den Regelungen der DIN 4109 schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Betriebswohnungen, Büroräume) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ihrerseits sowohl den gewerblichen als auch den Verkehrsgeräuschimmissionen ausgesetzt. Für diese Nutzungen ist im weiteren Verfahren ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** - **Untere Naturschutzbehörde** **Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Seite 12/18	**E** Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass entgegenstehende Belange zu bewerten sind. Dies wird im Zuge der Abwägung unter Berücksichtigung der Gutachten vollzogen. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Die geräuschrelevanten Belange durch Verkehrslärm und Gewerbe werden beachtet. Hierzu wurde ein Gutachten erstellt. **F** Zu 1. Eine Stellungnahme wird nicht abgegeben.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. -

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		**G** Zu 1. Die Stadt Klütz setzt sich mit den Belangen auseinander. Aus Sicht der Stadt Klütz sind Grundzüge der Planungsabsicht nicht berührt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 2. Die E+A-Bilanz wird erstellt. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgelegt und bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Zu 3. Die Anforderungen an den Baumschutz werden beachtet. Wurzelschutzbereiche werden berücksichtigt. Rodungen werden bilanziert. Anpflanzungen werden innerhalb des Gebietes vorgesehen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Werden im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen Fällungen erforderlich bzw. sind Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen. **Naturdenkmal: Frau Philipp** Die als Naturdenkmal gekennzeichnete Eiche ist unter der Kennung NWM 033 in der Naturdenkmalverordnung des Landkreises gelistet und entsprechend geschützt. Gemäß § 3 Absatz 1 der ND-VO NWM sind die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachteiligen Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals oder der geschützten Umgebung führen können verboten. Es ist u.a. verboten • in der geschützten Umgebung bauliche Anlagen jeglicher Art einschließlich Zäune, Mauern oder Verkehrsanlagen zu errichten oder zu ändern, auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, • in der geschützten Umgebung Leitungen jeglicher Art zu verlegen, • in der geschützten Umgebung Abgrabungen, Aufschüttungen, Ab- oder Aufspülungen, Verdichtungen, Versiegelungen oder andere Veränderungen der Bodengestalt vorzunehmen, • in der geschützten Umgebung Grundwasserabsenkungen, Überstauungen oder andere Veränderungen des Bodenwasserhaushalts vorzunehmen, • in der geschützten Umgebung Baumaterial, Abfallstoffe oder sonstiges Material aller Art abzuladen oder zu lagern, • die geschützte Umgebung als Parkplatz für Fahrzeuge aller Art oder als Stellplatz für Maschinen und Geräte zu nutzen, auch nicht kurzfristig oder im Rahmen von Bautätigkeiten, • Gegenstände oder Werbeanlagen am Naturdenkmal oder in der geschützten Umgebung anzubringen oder aufzustellen sowie Verkaufsstände oder Warenautomaten zu betreiben (§ 3 Absatz 3 der ND-VO NWM). Insbesondere ist zu beachten, dass der geschützte Wurzelbereich bei Naturdenkmalen gem. § 1 (2) ND-VO NWM abweichend von geschützten Einzelbäumen erweitert ist. Es gilt hier die Kronentraufe zuzüglich **fünf Meter** nach allen Seiten als geschützte Umgebung. Der gesetzliche Schutz nach Naturdenkmalverordnung wie auch der erweiterte Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 5 Meter zu allen Seiten) sind in den Planunterlagen entsprechend zu kennzeichnen und gesondert vom Einzelbaumschutz nach § 18 NatSchAG M-V darzustellen. Der Wurzelschutzbereich ist von der Gewerbegebietsfläche auszunehmen. **Artenschutz: Herr Höpel** Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten Seite 14/18	Zu 4. Das Naturdenkmal ist entsprechend zu berücksichtigen und zu werten. Das Naturdenkmal wird mit einem größeren Wurzelschutzbereich festgesetzt. Die Bewertung und Auseinandersetzung ist seitens der Behörde mit dem privatem Grundstückseigentümer zu führen. Die Belange sind entsprechend zu beachten. Zu 5. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem Artenschutzfachbericht bewertet. Im Artenschutzfachbericht wird auf die Relevanz des Standortes eingegangen. Auswirkungen auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Erfassung der Arten erfolgt auch für den Artenschutz unter Berücksichtigung FFH-relevanter Arten. Hier erfolgt eine Potentialanalyse. Verbotstatbestände werden ausgeschlossen.	Zu berücksichtigen. Der Wurzelschutzbereich mit 5,00 m wird berücksichtigt. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Be-standteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen. Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012). Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen. Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden. **Biotopschutz: Herr Höpel** Es wurden ausschließlich die Belange geprüft, die im Verfahren nach § 4 (1) BauGB zu prüfen sind. Eine inhaltliche Prüfung der Unterlagen erfolgte bisher nicht. Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotope kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf erhebliche mittelbare Beeinträchtigungen, siehe dazu auch HzE. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Seite 15/18	Zu 6. Geschützte Biotope sind nicht beachtlich. Deshalb werden hier Antragsverfahren nicht erforderlich.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V). **7. Natura 2000: Herr Höpel** Natura 2000-Gebiete sind durch die hier vorliegende Planung nicht betroffen. **Rechtsgrundlagen** **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) **ÖkoKtoVO M-V** Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791-9-7) **ND-VO NWM** Verordnung über Naturdenkmale im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 5. Mai 2021, in Kraft seit 11. Mai 2021 **Hinweise zur Eingriffsregelung** (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018 **Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff) **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** **Untere Straßenverkehrsbehörde** **FD Kreisinfrastruktur** **Straßenaufsichtsbehörde** Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Neue, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsanlagen, sind nicht geplant. **Straßenbaulastträger** Zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Seite 16/18	Zu 7. FFH-Gebiete sind nicht beachtlich. Auswirkungen ergeben sich nicht. Zu 8. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen und sind ohnehin beachtlich. **H** Zu 1. Eine Stellungnahme seitens der Straßenverkehrsbehörde liegt nicht vor. **I** Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, weil neue öffentliche Straßen nicht gewidmet werden. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Straßenbaulastträgers keine Hinweise erfolgen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Keine weiteren Belange. Zur Kenntnis zu nehmen. - Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen. **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** Zum o. g. Vorhaben gibt es aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Den Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend Bundes-Immissionsschutzgesetz ist im weiteren Planverfahren Rechnung zu tragen. **Abfallwirtschaftsbetrieb** Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM bestehen gegen die vorliegende Bauleitplanung keine grundlegenden Bedenken. Die Abfallentsorgung kann grds. über das vorhandene Verkehrsnetz der OL Klütz gewährleistet werden. Sofern die Befahrung des Plangebietes zu diesem Zwecke erforderlich wird, sind die Verkehrswege so anzulegen, dass eine Befahrung mit den Abfallsammelfahrzeugen gefahrlos möglich ist. Hierzu bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Hinweise: 1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein. 2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RASt 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. 3. Die Mindeststraßenbreite ohne Begegnungsverkehr beträgt 3,55 m. Kann Gegenverkehr nicht ausgeschlossen werden, liegt diese bei 4,75 m. 4. Zur sicheren Befahrung bedarf es einer lichten Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. 5. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen. 6. Die Abfallsammelplätze sind so anzulegen, dass Rückwärtsfahrten ausgeschlossen werden können. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Wendeanlagen zu errichten. Diese sind für 3- achsige Abfallsammelfahrzeuge auszulegen (vgl. RAST 06 Bild. 58, 59). **FD Kataster und Vermessung** Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. Seite 17/18	**K** Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Durch Schallgutachten und Bewertung der Umgebungssituation wird der Nachweis erbracht, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. **L** Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundlegenden Belange bestehen. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes sind zu beachten. **M** Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Einwände noch Bedenken vorgetragen werden. Die vorgetragenen Belange berühren nicht den Plan.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	In dem B-Plan Bereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. Seite 18/18		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.2a **Planungsbüro Mahnel (B.Wandel)** **Von:** Planungsbüro Mahnel **Gesendet:** Donnerstag, 19. Februar 2026 05:30 **An:** Planungsbüro Mahnel (B.Wandel) **Cc:** Planungsbüro Mahnel (Li.Patzelt); Planungsbüro Mahnel (H.Showers) **Betreff:** WG: Klütz, B-Plan 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege" - Stellungnahme Untere Wasserbehörde **Anlagen:** 1.0 Klütz, B-Plan 46 Stellungnahme Anmerkungen Untere Wasserbehörde.pdf; 1.1 Klütz, Wasserhaushaltsbilanz DWA M 102-4 - Erläuterungsbericht.pdf; 1.2 Klütz, Wasserhaushaltsbilanz DWA M 102-4 - Berechnungen.pdf; 1.3 Klütz, B-Plan 46 Neubau NVZ - Entwässerungslageplan -Vorabzug-.pdf; 1.4 0498-24 _Gutachten+Anlagen.pdf; 1.5 Klütz, B-Plan 46 - Stellungnahmen Landkreis Nordwestmecklenburg.pdf; 1.6 2024-12-16_Klütz_B46 _BV_Vorentwurf_Plan_groß_kom.pdf; 1.6 2024-12-16_Klütz_B46 _BV_Vorentwurf_Plan_groß_kom.pdf **Von:** Florian Erl <erl@hoelbling.de> **Gesendet:** Dienstag, 3. Februar 2026 10:47 **An:** 'Sebastian Kohlhoff' <sk@may-co.de>; 'Maurice Witt' <mw@may-co.de>; Planungsbüro Mahnel <mahnel@pbm-mahnel.de>; 'Sylvia Schütte I PLANWERKEINS' <s.schuette@planwerkeins.de>; 'Simone Stiegemeyer I PLANWERKEINS' <s.stiegemeyer@planwerkeins.de> **Cc:** hoelbling@hoelbling.de **Betreff:** Klütz, B-Plan 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege" - Stellungnahme Untere Wasserbehörde Sehr geehrte Damen und Herren, anliegend sende ich Ihnen die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Frau Kniest, zu unseren nachgereichten Unterlagen. Frau Kniest hat unserer Stellungnahme (Verbesserung Wasserhaushaltsbilanz: Verkehrsflächen in Pflaster, 1 Baum je 6 Stellplätze) zugestimmt. Es gibt keine weiteren Forderungen in Hinblick auf die Wasserhaushaltsbilanz. Die Stellungnahme zur geänderten Einleitungsmenge in den Klützer Bach muss der Zweckverband Grevesmühlen abgeben. Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden. Mit freundlichen Grüßen Florian Erl Dipl.-Ing. (FH) Hölbling & Partner Beratende Ingenieure + Landschaftsarchitektur PartGmbB Kleiner Steindamm 14 24582 Bordesholm Tel.: 04322 - 6917 14 Fax: 04322 - 6917 15 E-Mail: info@hoelbling.de		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	II.2a enthaltenen Informationen sind nicht gestattet. Der Inhalt dieser E-Mail ist nur rechtsverbindlich, wenn er unsererseits durch einen Brief entsprechend bestätigt wird. **Von:** Kniest, Michaela <M.Kniest@nordwestmecklenburg.de> **Gesendet:** Dienstag, 3. Februar 2026 09:34 **An:** 'erl@hoelbling.de' <erl@hoelbling.de> **Cc:** Tittel, Kevin <K.Tittel@nordwestmecklenburg.de>; tim.andersen@zweckverband-gvm.de; Gielow, Heike <H.Gielow@nordwestmecklenburg.de> **Betreff:** WG: Klütz, B-Plan 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege" - Stellungnahme Untere Wasserbehörde Sehr geehrter Herr Erl, zu den vorgelegten Unterlagen folgende Bewertung: Zu dem beabsichtigten Entwässerungskonzept ist die Stellungnahme des Zweckverbandes vorzulegen. Da die Einleitmenge in den Kanal abgestimmt ist, wird davon ausgegangen, dass eine Abstimmung erfolgt ist. Gemäß den Unterlagen soll ein Rückhaltebecken ohne Dauerstau zur Einleitung für den B-Plan neu errichtet werden und der gedrosselte Ablauf in den vorhandenen Kanal des ZV Grevesmühlen erfolgen. Der Kanal führt in ein vorhandenes Rückhaltebecken in der Ortslage. Die Rückhaltung der vorhandenen Erlaubnis ist entsprechend durch den Inhaber des Wasserrechtes (Zweckverband Grevesmühlen) nachzuweisen. Die geforderte Behandlungsanlage gemäß DWA-A 102 auf dem Erschließungsgrundstück (Flurstück 35/26 und teilw. 105/46) ist vorgesehen. Hinsichtlich der ermittelten Wasserbilanzierung wäre eine Dachbegrünung aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Verbesserung. Diese schließt sich aber aufgrund der beabsichtigten vollständigen Belegung der Dächer PV-Anlagen aus. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Der Bilanzierung und dem vorliegenden Konzept wird gefolgt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Michaela Kniest Fachgebietsleiterin Untere Wasserbehörde Folgen Sie uns auch bei Instagram, YouTube, Facebook und LinkedIn. Landkreis Nordwestmecklenburg Dezernat II – Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung Postanschrift: Postfach 1565 • 23958 Wismar Verwaltungssitz: Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen R. 4.208 Fon: +49 3841 3040 6610 Fax: +49 3841 3040 86610 Mail: M.Kniest@nordwestmecklenburg.de Web: www.nordwestmecklenburg.de Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg	Zu 1. Die Bewertung der Unterlagen durch die untere Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Damit werden die Grundzüge des wasserwirtschaftlichen Konzeptes befürwortet. Diese Stellungnahme gilt als Ergänzung der Bewertungen unter II.2 zu Sachpunkt E untere Wasserbehörde.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Für die übrigen Behörden und TÖB sowie Ver- und Entsorger wird auf eine gesonderte Bewertung auf der Ebene des Vorentwurfs im Rahmen der Auswertung verzichtet. Es gibt lediglich Hinweise, die im Wesentlichen auf den Anforderungen des Beteiligungsverfahrens beruhen und die zu eine Präzisierung führen. Grundsätze der Planungsabsicht sind nicht berührt.

Entweder wurde mitgeteilt, dass die Planung in Vereinbarung ist und die Ver- und Entsorgung gesichert ist oder es wurden Schritte aufgegeben, die zu erfüllen sind.

Anlage: weitere Stellungnahmen
Anlagen der Stellungnahmen, die nicht relevant sind, werden nicht gesondert beigefügt.

II.3

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
EINGANG
23. Juli 2025

Amt Klützer Winkel
Frau Hettenhaußen
Schlossstr. 1
23948 Klütz

Telefon: 0385 / 588 66011
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-227-25-5122-74039
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 18. Juli 2025

Satzung über den B-Plan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz"

Ihr Schreiben vom 25. Juni 2025, Ihr Az.: AB, B46 Klütz

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange werden durch die o. g. Satzung betroffen sein.

Es soll u. a. eine Ackerfläche in eine Fläche für ein Nahversorgungszentrum, eine Bankfiliale und eine Tagespflegeeinrichtung umgewidmet werden. Die Fläche in Höhe von 3,32 ha liegt im Außenbereich und hat lt. Unterlagen eine Ackerwertzahl von 62 Bodenpunkte. Hiervon wird der Feldblock DEMVLI083AB10173 betroffen sein.

Entsprechend des Landesraumentwicklungsprogramms MV 2016 dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Bodenwertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht festgelegt.

Boden ist der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft. Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zur Verknappung von Anbauflächen. Die Verknappung von landwirtschaftlich genutzten Flächen hat Einfluss auf das Pachtpreisniveau und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe.

Weitere Bedenken und Anregungen werden vorerst nicht geäußert.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das geplante Bauvorhaben in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/ bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich befindet sich keine Infrastruktur, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt, sich in Betrieb befinden, angezeigt wurden bzw. welche von dem Vorhaben betroffen sind.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag

i.V.

Anne Schwanke

II.4

Von: toeb@lung.mv-regierung.de <toeb@lung.mv-regierung.de>
Gesendet: 22.07.2025 12:40
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN] 25192 - TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 25.06.2025 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hogh-Lehner

MV Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow
Telefon 0385/588 64 193
toeb@lung.mv-regierung.de
www.lung.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz,

Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).
Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.regierung-mv.de/Datenschutz

I.5

Straßenbauamt Schwerin

35 Jahre MV Mecklenburg-Vorpommern

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Stadt Klütz über
Amt Klützer Winkel
FB IV Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de

Bearbeiter: Herr Backert

Telefon: 0385 588 81 315
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2331-512-00_Klütz_BP46-2025-118
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 24. Juli 2025

Stellungnahme zur
Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz
„Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Stadt Klütz bzgl. des o.g. Bebauungsplanes informiert. Der digitale Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 25.06.2025. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht bzw. online zur Verfügung gestellt.
Gegen den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz bestehen bei Beachtung der vorliegenden Bemerkungen keine Einwände.

1) Die Zu- und Ausfahrt des NVZ befindet sich in einem Innenkurvenbereich der Boltenhagener Straße. Die Sichtverhältnisse stadteinwärts sind durch Bestandsbäume erheblich eingeschränkt. Im Zusammenwirken mit der nahegelegenen Ein- und Ausfahrt der bestehenden Tankstelle ergibt sich weiteres Konfliktpotential.
   Aus diesem Grund sollte die geplante Zu- und Ausfahrt von derzeit 10,0 m auf max. 6,50 m reduziert werden, um so eine Parallelaufstellung von rechts- und linkseinbiegenden Fahrzeugen, die sich gegenseitig in der Sicht auf den bevorrechtigten Verkehr behindern, zu unterbinden.

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/.

2) Die Erreichbarkeit des NVZ vom bestehenden Radweg im Zuge der Boltenhagener Straße für Fußgänger und Radfahrer wurde offensichtlich gegenwärtig nicht in die Überlegungen einbezogen und sollte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Guido Wunrau
Dezernent
Netz und Betrieb

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/.

II.6

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

per Mail an
poststelle@kluetzer-winkel.de;a.burda@kluetzer-winkel.de

Bearbeitet von: LAKD
Telefon: 0385-58879340
Telefax: 0385-58879344
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de

Unser Zeichen: 2025_3025
Schwerin, den 22.07.2025

Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz
Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde
Ihr Zeichen: AB, B46 Klütz
Ihr Schreiben vom: 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Belange der Baudenkmalpflege

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen werden keine Belange der Baudenkmalpflege berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ramona Dornbusch

II.6a

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

per Mail an
poststelle@kluetzer-winkel.de;a.burda@kluetzer-winkel.de

Bearbeitet von: LAKD
Telefon: 0385-58879340
Telefax: 0385-58879344
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de

Unser Zeichen: 2025_3025
Schwerin, den 31.07.2025

Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz
Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde
Ihr Zeichen: AB, B46 Klütz
Ihr Schreiben vom: 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Belange der Bodendenkmalpflege

Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde.

1. Auskunft zum Bestand

1.1 Im Bereich des Vorhabens sind bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden.

2. Notwendiger Rahmen und Umfang der Umweltprüfung

2.1 Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss gleichwohl stets mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Aus diesem Grund reichen die vorliegenden Informationen nicht aus, um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 1, 2 und 2a BauGB).

2.2 Da das Vorhaben erhebliche, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf Bodendenkmale haben kann (Veränderungen der Substanz, vollständige Beseitigung u.a.), ist die Ermittlung der Auswirkungen nach allgemein anerkannten Prüfmethoden zu empfehlen.

2.3 Als anerkannte Prüfmethode kommt insbesondere die archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten im Bereich der Eingriffsflächen (Anlagenstandorte, Verkehrsflächen, Kabeltrassen usw.) in Betracht. Sie ist notwendige Voraussetzung, um im Umweltbericht die erforderlichen Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale als Teil der Kultur- und Sachgüter treffen zu können.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Zentrale Dienste
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

Landesarchiv
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie
Schloß Wiligrad
19069 Lübstorf
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

https://www.kulturwerte-mv.de

2.4 Für die sachgerechte Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird außerdem auf den Leitfaden „Kulturelles Erbe in der Umweltprüfung“ verwiesen: UVP-Gesellschaft e.V. (Hrsg.): Kulturelles Erbe in der Umweltprüfung.
Leitfaden zur Berücksichtigung des kulturellen Erbes bei Umweltverträglichkeitsprüfungen, Strategischen Umweltprüfungen und Umweltprüfungen in der Bauleitplanung, Köln 2024 (https://www.uvp.de/de/service /leitlinien-der-uvp-gesellschaft/1422-kulturelles-erbe-in-der-umweltpruefung).

3. Erläuterungen

3.1 Die Pflicht, im Rahmen der Umweltprüfung die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB. Zu den Kulturgütern im Sinne des § 2a BauGB gehören auch Bodendenkmale.

3.2 Die Unterrichtung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB.

3.3 Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung unbeweglicher Bodendenkmale bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. der nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). Auch Maßnahmen in der Umgebung sind genehmigungspflichtig, wenn sie das Erscheinungsbild oder die Substanz des Bodendenkmals erheblich beeinträchtigen (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V).

4. Hinweise

4.1 Durch die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Bauphase vermieden werden.

4.2 Eine Beratung zur fachgerechten Durchführung archäologischer Voruntersuchungen (Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale, Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Bodendenkmale) ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ramona Dornbusch

II.7

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202500467

Schwerin, den 25.06.2025

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz

Ihr Zeichen: 25.6.2025

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**

Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden**. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

Hinweis:
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

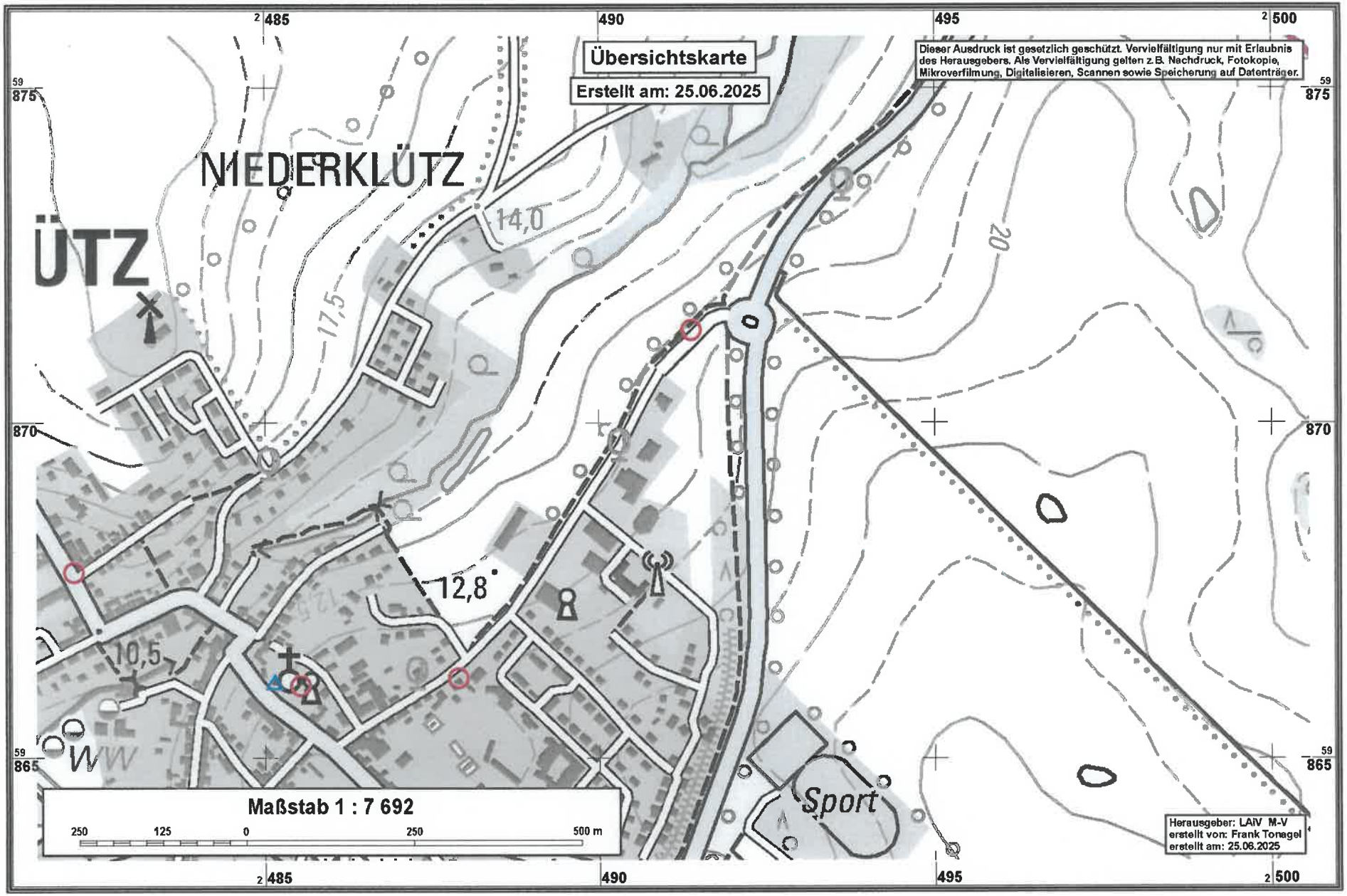
Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130


Übersichtskarte
Erstellt am: 25.06.2025
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.
NIEDERKLÜTZ
ÜTZ
14,0
17,5
20
12,8
10,5
Sport
Maßstab 1 : 7 692
250 125 0 250 500 m
Herausgeber: LAiV M-V
erstellt von: Frank Tonagel
erstellt am: 25.06.2025
485
490
495
500
875
870
865

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030

Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem

Einzelnachweis Höhenfestpunkt

203302290

Erstellt am: 09.07.2024

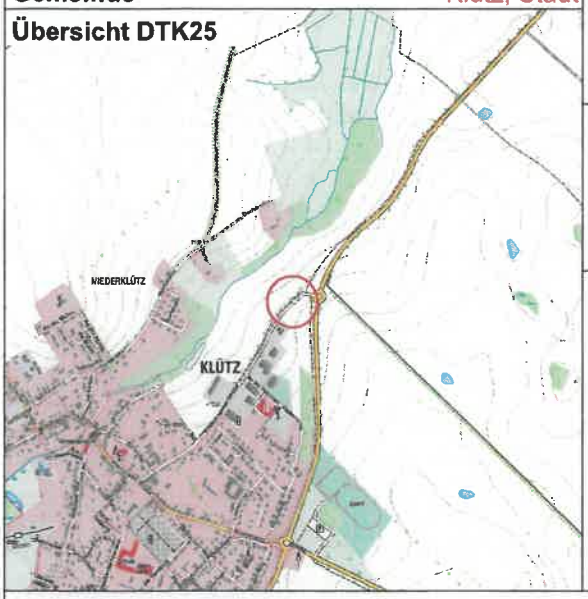
Punktvermarkung
Pfeilerbolzen, Naturstein, Bolzen horizontal

Klassifikation
Ordnung: 2. Ordnung

Überwachungsdatum: 18.11.2013

Gemeinde: Klütz, Stadt

Übersicht DTK25



Lage

System	East [m]	North [m]
ETRS89_UTM33		
Messjahr: 2007	33 249137,568	5987137,015

Genauigkeitsstufe: Standardabweichung S größer 500 cm

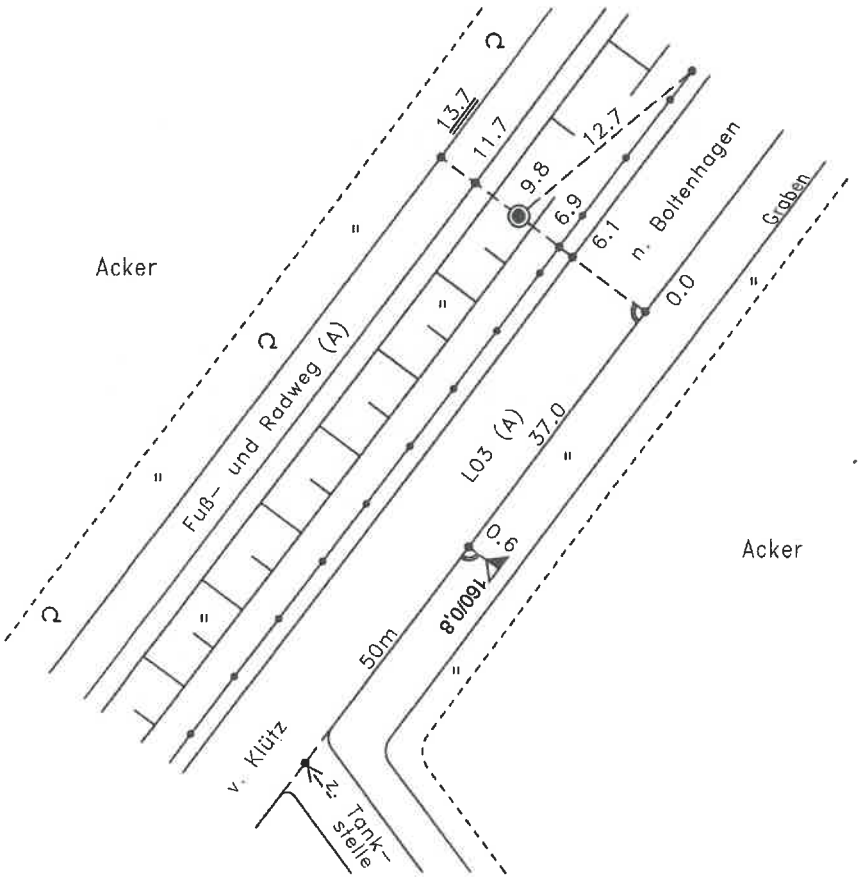
Höhe

System	Höhe [m]
DE_DHHN2016_NH	
Messjahr	14,133

Genauigkeitsstufe: Standardabweichung S <= 2 mm

Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.

II.8

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**2985-2025**

Schwerin, 17. Juli 2025

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

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

Ihre Anfrage vom 25.06.2025; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.**

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

II.9

Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand

Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Amt Klützer Winkel
Frau Hettenhaußen

per Mail

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Holl

Telefon: 03881 7599-11
Fax: 03994 235-426
E-Mail: Ilka.Holl@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-63
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 30. Juni 2025

Forstrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“ der Stadt Klütz

- *Ihr Schreiben vom 25.06.2025 mit Zeichen AB, B46 Klütz – Posteingang Forstamt Grevesmühlen per Mail am 25.06.2025*

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,

mit Ihrem Schreiben vom 25. Juni 2025 wurden wir zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes[1] und entsprechend § 2 des Waldgesetzes[2] für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

Das Forstrechtliche Einvernehmen wird hiermit erteilt.

Begründung:

Für den Planungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 der Stadt Klütz ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

[1]Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

[2]Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass sich auf dem Flurstück 105/46, Flur 2 der Gemarkung Klütz Wald i. S. § 2 LWaldG befindet.

Gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Abstand bemisst sich im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage von der Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes) bis zur geplanten baulichen Anlage.

Unter Beachtung der Aufforstungsfläche auf dem Flurstück 105/46, Flur 2 der Gemarkung Klütz werden forstrechtliche Belange eingehalten.

Hinweis:
Der gesetzliche Waldabstand und die Waldabstandslinie werden aus dem Vorentwurf der Planzeichnung von Februar 2025 nicht ausgewiesen. Die Darstellungen müssen eingearbeitet werden und entsprechend bei Änderungen unter Einhaltung der Norm des §20 Landeswaldgesetz berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Rabe
Forstamtsleiter

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

BUNDESWEHR

II. 10

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Nur per E-Mail: **a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de**

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / I-1054-25-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	14.07.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz

Bezug: Ihr Schreiben vom 25.06.2025 - Ihr Zeichen: E-Mail vom 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dietz

BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Allgemeine Information:
Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

II.12

Von: Fabian Eiffert <eiffert@wbv-mv.de>
Gesendet: 07.07.2025 10:37
An: "Hettenhaußen, A." <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]AW: TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Hallo Frau Hettenhaußen,

m.E. sind keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben – Küste betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A Fabian Eiffert
Projektingenieur

Wasser- und Bodenverband
„Wallensteingraben-Küste“
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Telefon: 03841-327580
Mobil: 0151-15840361
im Internet: http://www.wbv-wallensteingraben-kueste.wbv-mv.de
e-Mail: eiffert@wbv-mv.de

Von: wbv_wismar@wbv-mv.de <wbv_wismar@wbv-mv.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. Juni 2025 15:45
An: eiffert@wbv-mv.de; Gluth, Hans-Jürgen <gluth@wbv-mv.de>; Kaminski, Carina <kaminski@wbv-mv.de>
Betreff: WG: TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz

Von: Hettenhaußen, A. <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. Juni 2025 13:59
An: 'poststelle@afrlwm.mv-regierung.de' <poststelle@afrlwm.mv-regierung.de>; 'bauleitplanung@nordwestmecklenburg.de' <bauleitplanung@nordwestmecklenburg.de>; 'poststelle@staluwm.mv-regierung.de' <poststelle@staluwm.mv-regierung.de>; 'poststelle@lung.mv-regierung.de' <poststelle@lung.mv-regierung.de>; 'sba-sn@sbv.mv-regierung.de' <sba-sn@sbv.mv-regierung.de>; 'poststelle@lakd-mv.de' <poststelle@lakd-mv.de>; 'raumbezug@laiv-mv.de' <raumbezug@laiv-mv.de>; 'abteilung3@lpbk-mv.de' <abteilung3@lpbk-mv.de>; 'peter.rabe@lfoa-mv.de' <peter.rabe@lfoa-mv.de>; 'baiudbwtoeb@bundeswehr.org' <baiudbwtoeb@bundeswehr.org>; 'sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de' <sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de>; 'wbv_wismar@wbv-mv.de'

II.13

Zweckverband Grevesmühlen
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Die Verbandsvorsteherin -

Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
Fachbereich Bau-und Ordnungswesen
Schlossstraße 1
23948 Klütz



Tim Andersen
Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen
Tel. 03881 757-610 | Mobil 0152 – 573 829 61
Fax 03881 757-111
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

15. Juli 2025

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

Reg.-Nr.: 0113/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.06.2025 (Posteingang: 25.06.2025) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz (Planungsstand Vorentwurf vom 10.02.2025).

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.

Die Stadt Klütz beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans 46 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt), einer Bankfiliale und einer Tagespflegeeinrichtung zu schaffen.

1. Allgemeines

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.

Damit die in dem Entwurf dargestellten Vorstellungen zur Versorgung des B-Planes mit Trinkwasser und zur Entsorgung des Abwassers über die Anlagen des Zweckverbandes erfüllt werden können, müssen diese in ihrer Gesamtheit mit dem ZVG abgestimmt werden und über eine Erschließungsvereinbarung geregelt werden.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 7 Satzung über den Anschluss an die öffentliche

Anschrift
Zweckverband Grevesmühlen
Karl-Marx-Straße 7/9
23936 Grevesmühlen

Tel 03881 757-0
Fax 03881 757-111
info@zweckverband-gvm.de
www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin
HRA 2884
St.-Nr.: 079/133/80708
USt -IdNr.: DE137441833

Bankverbindung
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC: NOLADE21WIS

Wasserversorgungsanlage und über die Abgabe von Wasser gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Sicherzustellen ist ebenfalls, dass alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, unbedingt in geeigneter Form zu sichern sind.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Die Kosten für eventuell notwendige Umverlegungen oder Änderungen an den Leitungsbeständen des ZVG hat der Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

2. Wasserversorgung

Zur Versorgung der Sondergebiete 1 und 2, muss das Leitungsnetz so erweitert werden, dass alle derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Die Erschließung erfolgt über die ausgewiesenen öffentlichen Wegeflächen als Stichleitung innerhalb des Plangebietes. Anschlusspunkt ist die vorhandene Versorgungsleitung PE 80 d90 in der Straße An der Festwiese.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist die Erschließung vorhanden. Änderungen an den vorhandenen Hausanschlüssen sind auf Antrag und gegen Kostenübernahme möglich.

3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle) bzw. nach einer Sondervereinbarung zwischen Investor und ZVG. Alle in den rechtlichen Vorschriften festgelegten Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers in den Sondergebieten 1 und 2 müssen neue Schmutzwasserleitungen sowie die Grundstücksanschlüsse verlegt werden. In der weiteren Vorbereitung der Planung ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und Anlagen ausreichend sind, um auch das Schmutzwasser aus der neu zu schaffenden Bebauung problemlos ableiten zu können. Evtl. sind auch Veränderungen an den vorhandenen Anlagen und Systemen erforderlich.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerks vorzusehen, um die Schmutzwasserentsorgung der einzelnen Grundstücke im Freigefälle zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist ein Speichervolumen der halben anfallenden Tagesmenge zu berücksichtigen. Die Anbindung des neu herzustellenden Pumpwerks an die vorhandene Abwasserdruckleitung ADL AZ DN 250 ist im Bereich der nördlichen Zufahrt (Flst. 7/7) vorzusehen. Für die Sicherung der dauerhaften Nutzung des nicht öffentlichen Grundstückes ist die Eintragung von Grunddienstbarkeiten erforderlich.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist die Erschließung vorhanden. Änderungen an den vorhandenen Grundstücksanschlüssen sind auf Antrag und gegen Kostenübernahme möglich.

4. Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Sollte ein im weiteren Planverfahren erbrachtes Bodengutachten keine versickerungsfähigen Böden nachweisen, ist eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch den Planer vorzusehen, die bis zum nächsten Gewässer 2. Ordnung rechnerisch nachzuweisen ist. Entsprechend der bisherigen Abstimmungen zwischen dem ZVG und dem beauftragten Planungsbüro Hölbling wird ein Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 7/7 vorgesehen, um die kapazitiv mögliche Ableitung in das vorhandene System zu gewährleisten. Für die neu zu errichtenden Anlagen inkl. Zufahrt sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des ZVG grundbuchrechtlich zu sichern. Die zu versiegelnde Fläche je Baugrundstück ist entsprechend zu begrenzen und ausreichend Platz für private Rückhalte- und Versickerungsanlagen der Grundstückseigentümer vorzusehen. Das in diesem Zusammenhang zu erstellende Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist mit dem ZVG abzustimmen

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Eine entsprechende Vorreinigungsanlage nach DWA-102 wurde in der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt. Hierhingehend ist das spätere Eigentum und der Betrieb der Anlage zu regeln.

Die nördlich der Tankstelle befindliche Versickerungsmulde der Straßenentwässerung ist derzeit an das private Ableitungssystem der Tankstelle aufgebunden. Sollte eine Umbindung auf das neu zu schaffende System erforderlich sein, ist dies in der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

5. Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich zwei vertraglich zu Löschwasserzwecken gesicherte Hydranten 80004-1002 mit einer Leistungsfähigkeit kleiner 48 m³/h und 80007-1046 mit größer 96 m³
Zusätzliche Hydranten können gegen Kostenübernahme hergestellt werden

Die Prüfung aller anderen Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung sollte in die Planung mit aufgenommen werden.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

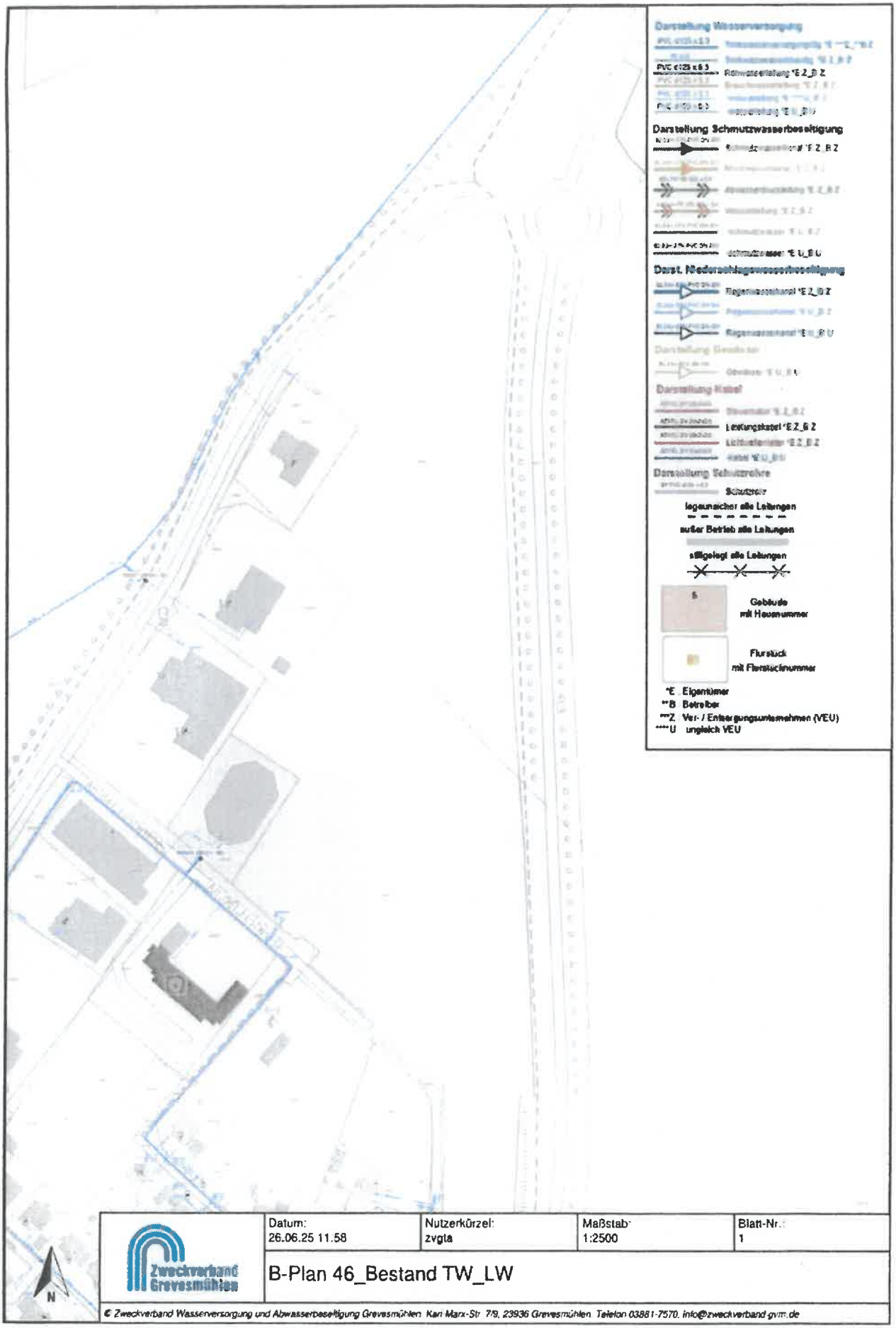
Mit freundlichen Grüßen

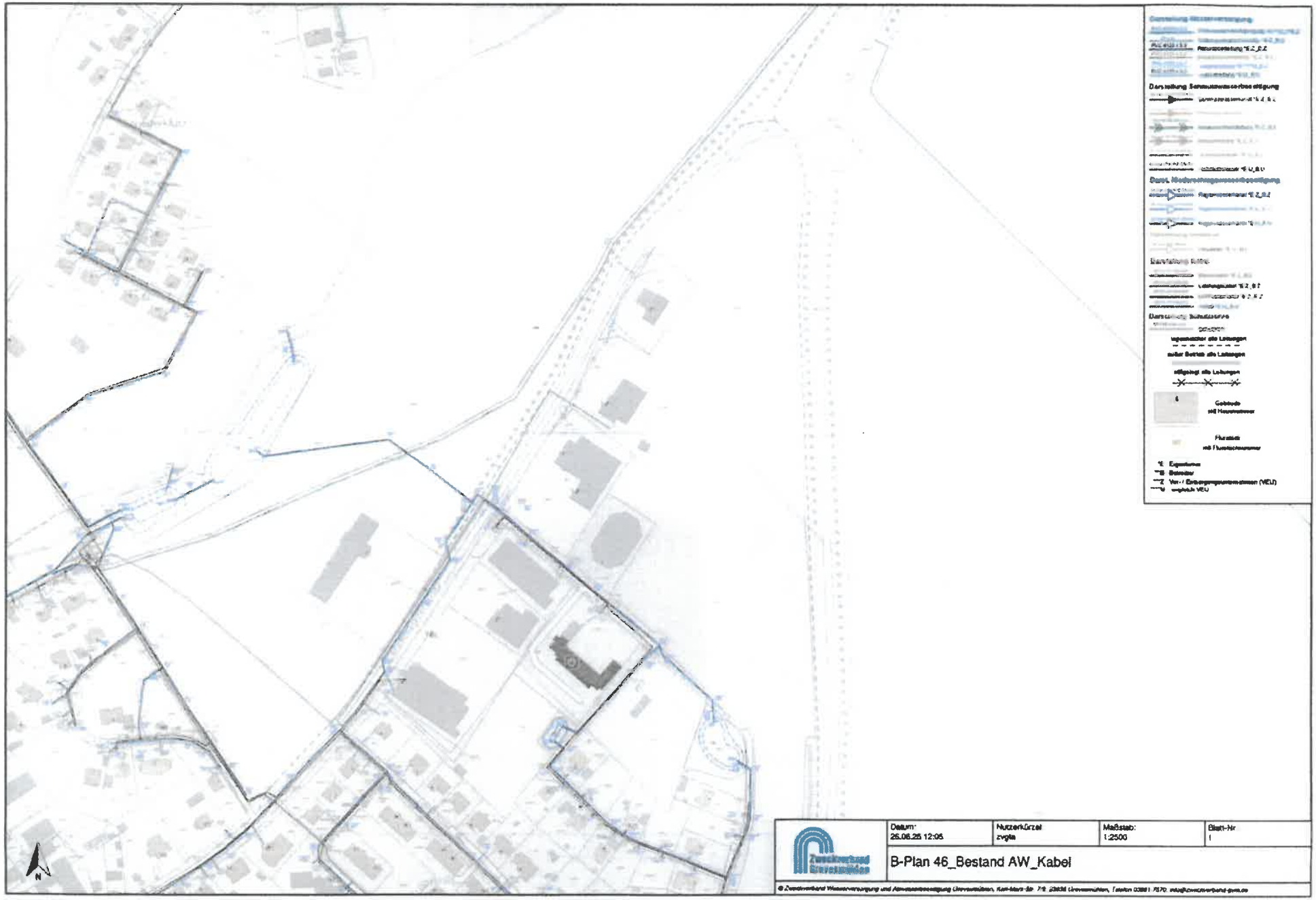
Cornelia Kumbernuss

Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Verteiler: Empfänger, ZVG t1

Anlagen: Bestand Trinkwasser, Bestand Abwasser


Darstellung Wasserversorgung
PVC d125 x 8,3
Rohrwasserleitung *E Z_B Z
Darstellung Schmutzwasserbeseitigung
Schmutzwasserkanal *E Z_B Z
Schmutzwasser *E U_B U
Darst. Niederschlagswasserbeseitigung
Regenwasserkanal *E Z_B Z
Regenwasserkanal *E _B U
Darstellung Kabel
Leitungskabel *E Z_B Z
Kabel *E U_B U
Darstellung Schutzrohre
Schutzrohr
legesmascher alle Leitungen
außer Betrieb alle Leitungen
stillgelegt alle Leitungen
5
Gebäude
mit Hausnummer
Flurstück
mit Flurstücknummer
*E Eigentümer
**B Betreiber
***Z Ver- / Entsorgungsunternehmen (VEU)
****U ungleich VEU
N
Zweckverband Grevesmühlen
Datum:
26.06.25 11.58
Nutzerkürzel:
zvgla
Maßstab:
1:2500
Blatt-Nr.:
1
B-Plan 46_Bestand TW_LW
© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen Karl Marx-Str 7/9, 23936 Grevesmühlen Telefon 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de


Datum:
25.06.25 12:05
Nutzerkürzel
zvgta
Maßstab:
1:2500
Blatt-Nr
1
B-Plan 46_Bestand AW_Kabel

II. 14

Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ute Glaesel | PTI23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
3.Juli 2025 | Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz, AZ: AB, B46 Klütz

Vorgangsnummer: 115007633 / Lfd.Nr. 1837-2025 / Maßnahmen ID: Ost23_2024_174424
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Guten Tag Antje Hettenhaußen,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan).

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, das sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel" (https://trassenauskunftkabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender", um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.

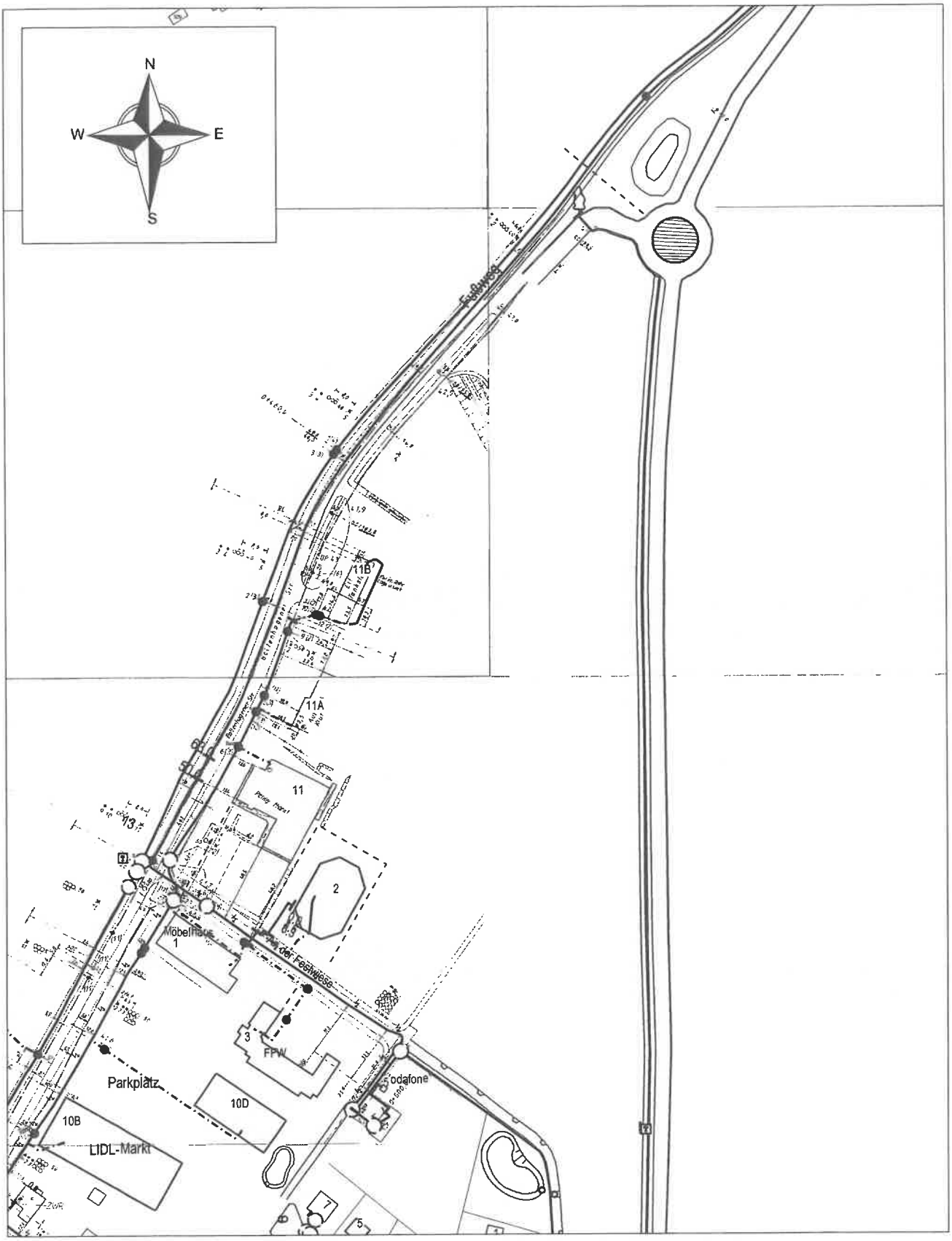
Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

Anlagen
1 Lageplan
1 Kabelschutzanweisung
1 Infoflyer für Tiefbaufirmen

Ute Glaesel

Digital signiert von Ute Glaesel
DN: OID.2.5.4.97=VATDE-814645262, O=Deutsche Telekom Technik GmbH, SERIALNUMBER=C-603932, SN=Glaesel, G=Ute, CN=Ute Glaesel, E=Ute.Glaesel@telekom.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments
Ort:
Datum: 2025.07.03 10:09:07+02'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost				
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Klütz	AsB	1		
Bemerkung: Klütz,An der Festwiese		VsB		Sicht	Lageplan
		Name	#21.06.2007# Ute Glaesel P	Maßstab	1:2000
		Datum	03.07.2025	Blatt	1

e.dis

E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1

23948 Klütz

E.DIS Netz GmbH
Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner

MB Neubukow
T +49 38822-52-222

EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Datum
18.07.2025

Spartenauskunft: 1521472-EDIS in Klütz, Stadt Boltenhagener Straße 11a
Anfragegrund: Stellungnahme & TöB **Projektname:** Bebauungsplan Nr. 46 der
Erstellt am: 18.07.2025 **Projektzusatz:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.
Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.
Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der HanseGas Netz GmbH.
Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.
Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	☐	☐	☐	☒
Strom-BEL:	☐	☐	☐	☒
Strom-NS:	☒	☐	☐	☐
Strom-MS:	☐	☐	☐	☒
Strom-HS:	☐	☐	☐	☒
Telekommunikation:	☐	☐	☐	☒
Fernwärme:	☐	☐	☐	☒

Dokumente			
Indexplan:	☒	Vermessungsdaten:	☐
Gesamtmedienplan:	☒	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	☒
Skizze:	☐		

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Neubukow

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Hanjo During

Bestätigung über erfolgte Planausgabe / Einweisung

Achtung:
Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!!

Für das Bauvorhaben: 1521472-EDIS, Klütz, Stadt Boltenhagener Straße 11a
(genaue Bezeichnung: Ort, Straße, Hausnummer, bzw. Leitungsabschnitt oder zwischen Hausnummern)

Stellungnahme & TöB, traeger_oeffentl_belange
(auszuführende Arbeiten) (voraussichtlicher Beginn der Arbeiten)

wurde Herr/Frau: Antje Burda Tel.: 038825 393-406 /

Beauftragter der: Amt Klützer Winkel

Kontakt: a.burda@kluetzer-winkel.de, Tel: 038825 393-406

Anschrift: 23948 Klütz, Schloßstraße 1
(Ort, Straße, Hausnummer)

über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer - und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen.
Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.

Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum).

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!

Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Außerdem sind die Informationen zu **"Örtliche Einweisung / Ansprechpartner"** (Seite 3), die **"Besonderen Hinweise"** (Seite 4), das **"Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen"** sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.

Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet.

Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Kontaktadresse / Meisterbereich: E.DIS Netz GmbH, Neubukow — +49 38822-52-222 (Telefon)

Örtliche Einweisung / Ansprechpartner

☐ **Örtliche Einweisung vor Baubeginn notwendig**

Vorgehensweise bei einer örtlichen Einweisung:
Für die Vereinbarung des Einweisungstermins setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Ansprechpartner in Verbindung. Die Durchführung des Einweisungstermins muss auf diesem Formular durch die Unterschrift der E.DIS Netz GmbH und Ihrem Unternehmen bestätigt werden.

Die örtliche Einweisung ist für Sie kostenlos.

Termin durchgeführt am	Unterschrift EDIS Netz GmbH	Unterschrift Unternehmen

☐ **Gesonderte Bestandsabfrage erforderlich**

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau/ in Betrieb. Diese Anlagen sind im Gesamtmedienplan aktuell nicht dargestellt. Es ist deshalb zwingend eine gesonderte Bestandsabfrage bei der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden Sie sich dazu unter Angabe der Auskunftsnummer per e-mail an disposition@ediscom.net.

Für Rückfragen steht Ihnen gern zur Verfügung:

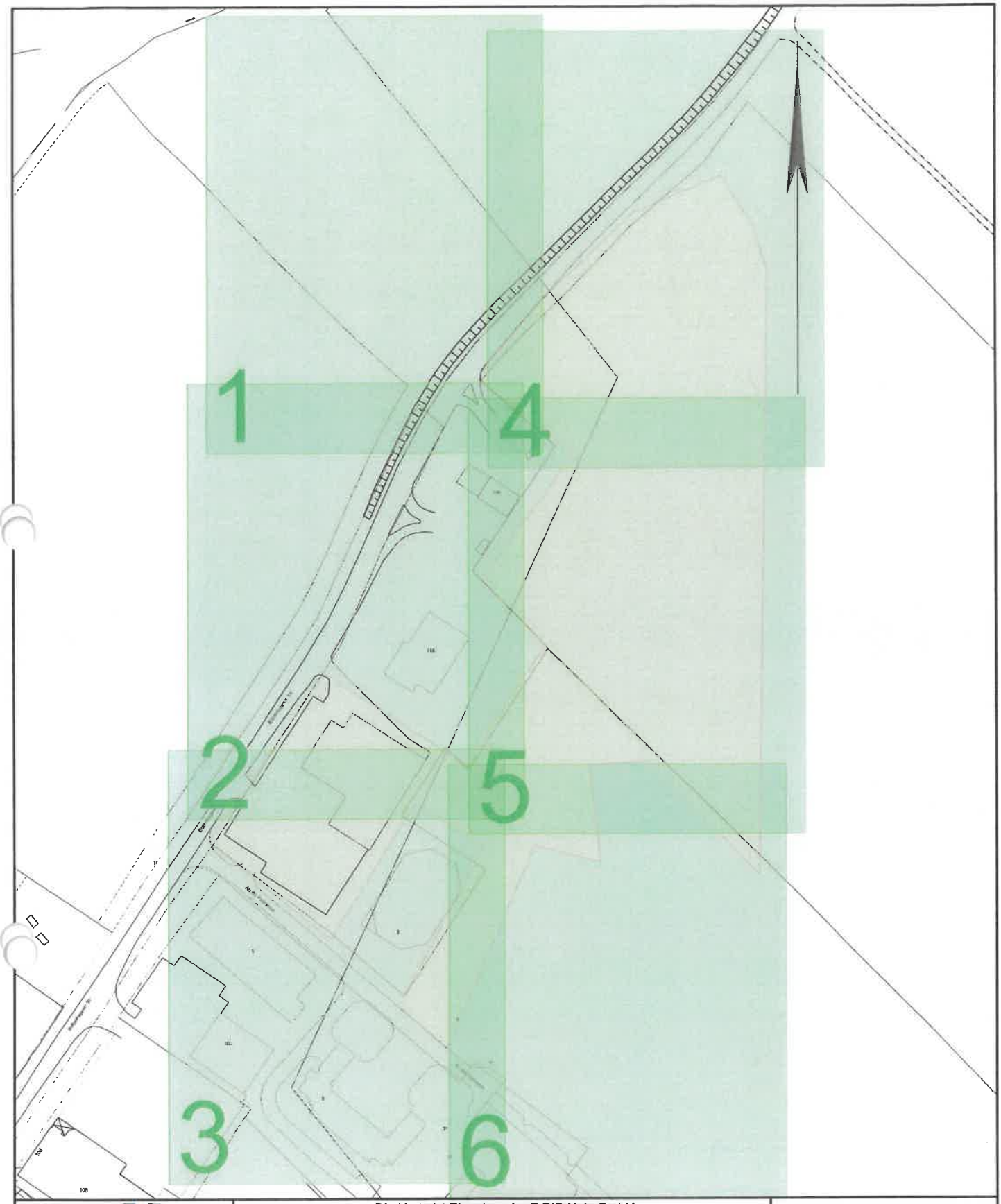
Standort Upahl
An der Silberkuhle 5
23936 Upahl
E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 38822 52-222
Gasversorgungsanlagen: -
Telekommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000
Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321
(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Standort Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 38294 75-221
Gasversorgungsanlagen: -
Telekommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000
Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321
(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

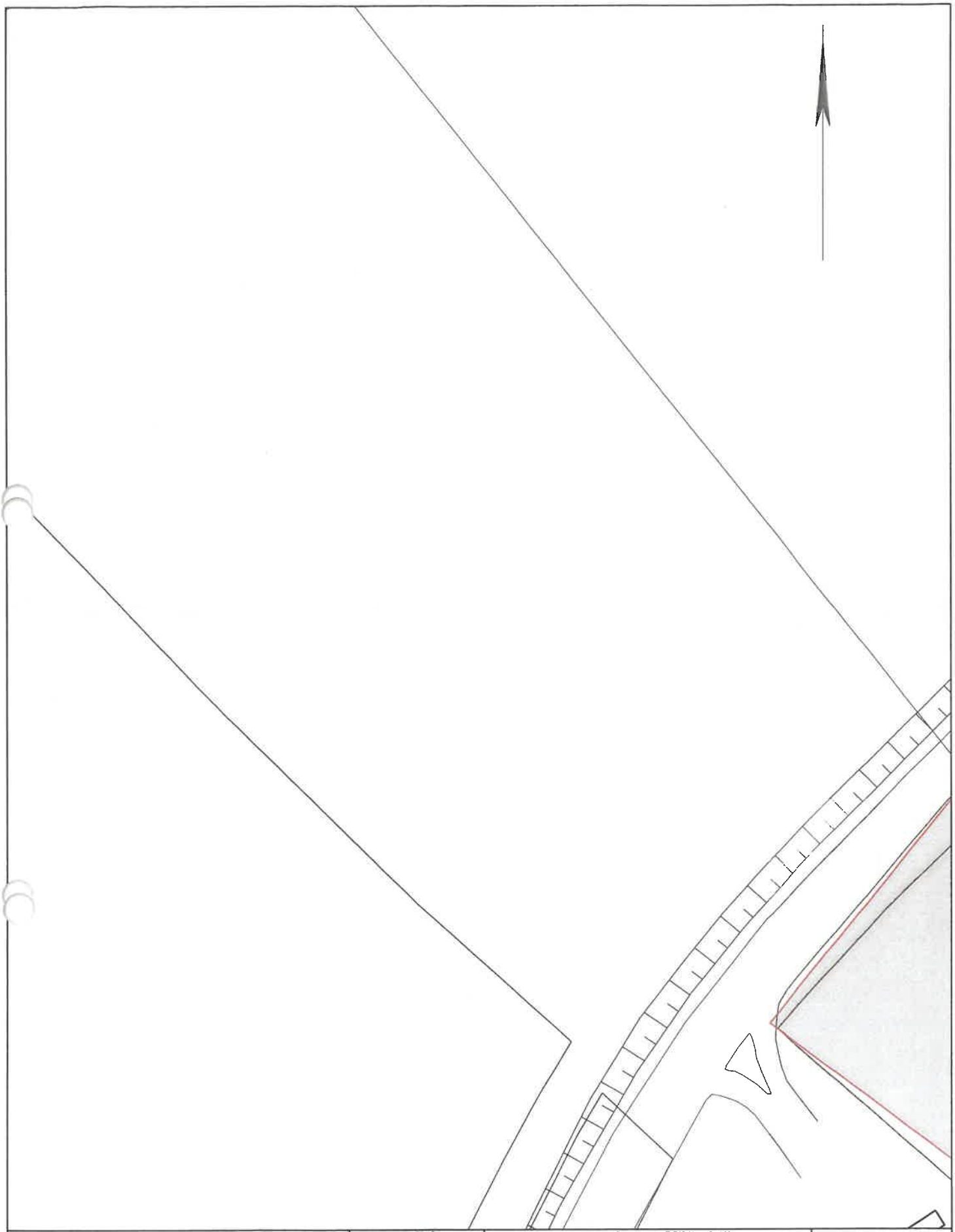
1:2106

Kartenname:	Index
Anfragenummer:	1521472-EDIS
Plannummer:	
zuständig:	MB Neubukow
Ausgabedatum:	18.07.2025

Ort/Ortsteil:	Klütz, Stadt
Straße:	Boltenhagener Straße 11a

Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname:	Gesamtmedienplan
Anfragenummer:	1521472-EDIS
Plannummer:	1
zuständig:	MB Neubukow
Ausgabedatum:	18.07.2025

Ort/Ortsteil:	Klütz, Stadt
Straße:	Boltenhagener Straße 11a

Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

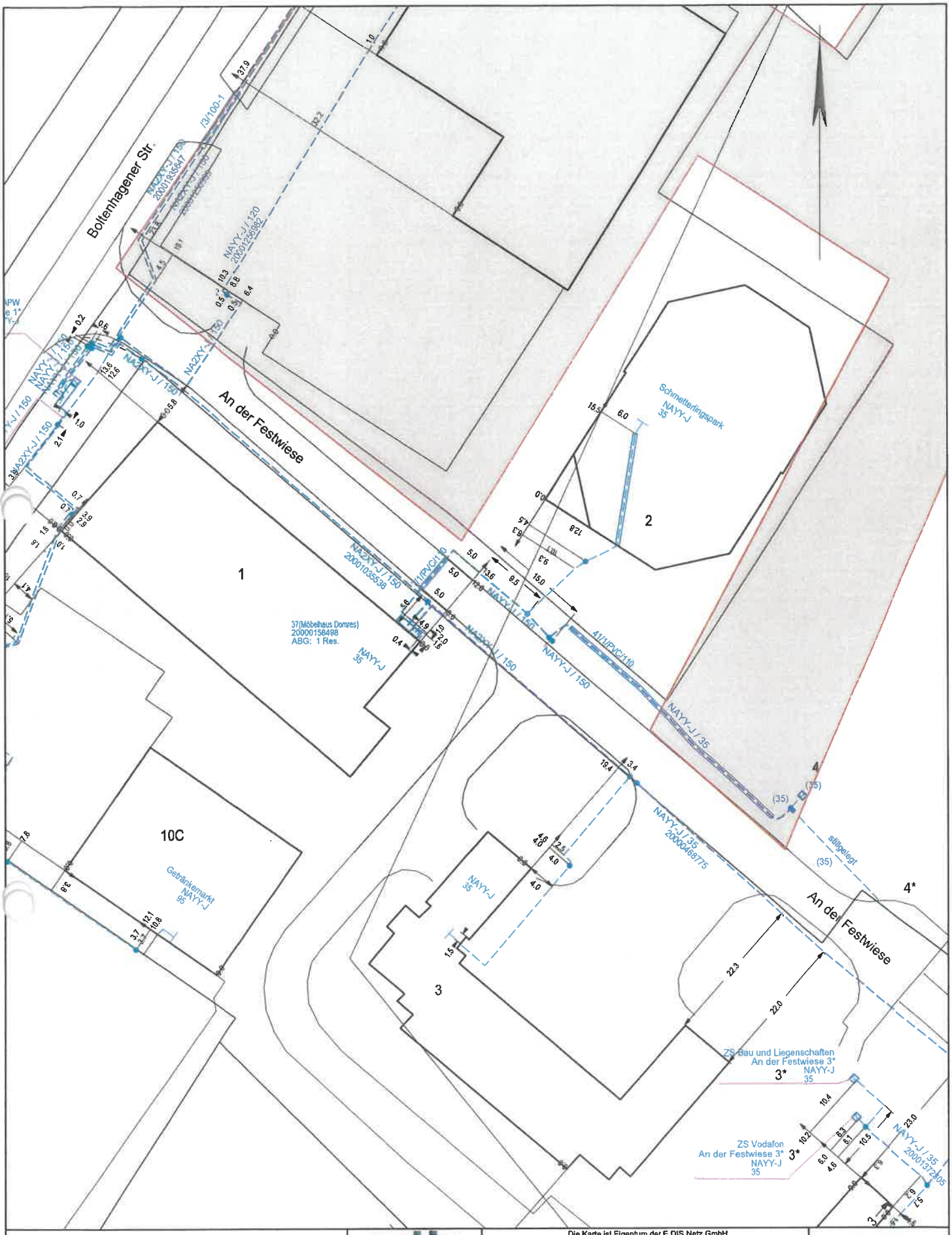
1:500

Kartenname:	Strom-NSP
Anfragenummer:	1521472-EDIS
Plannummer:	2
zuständig:	MB Neubukow
Ausgabedatum:	18.07.2025

Ort/Ortsteil: Klütz, Stadt

Straße: Boltenhagener Straße 11a

Farblegende
- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

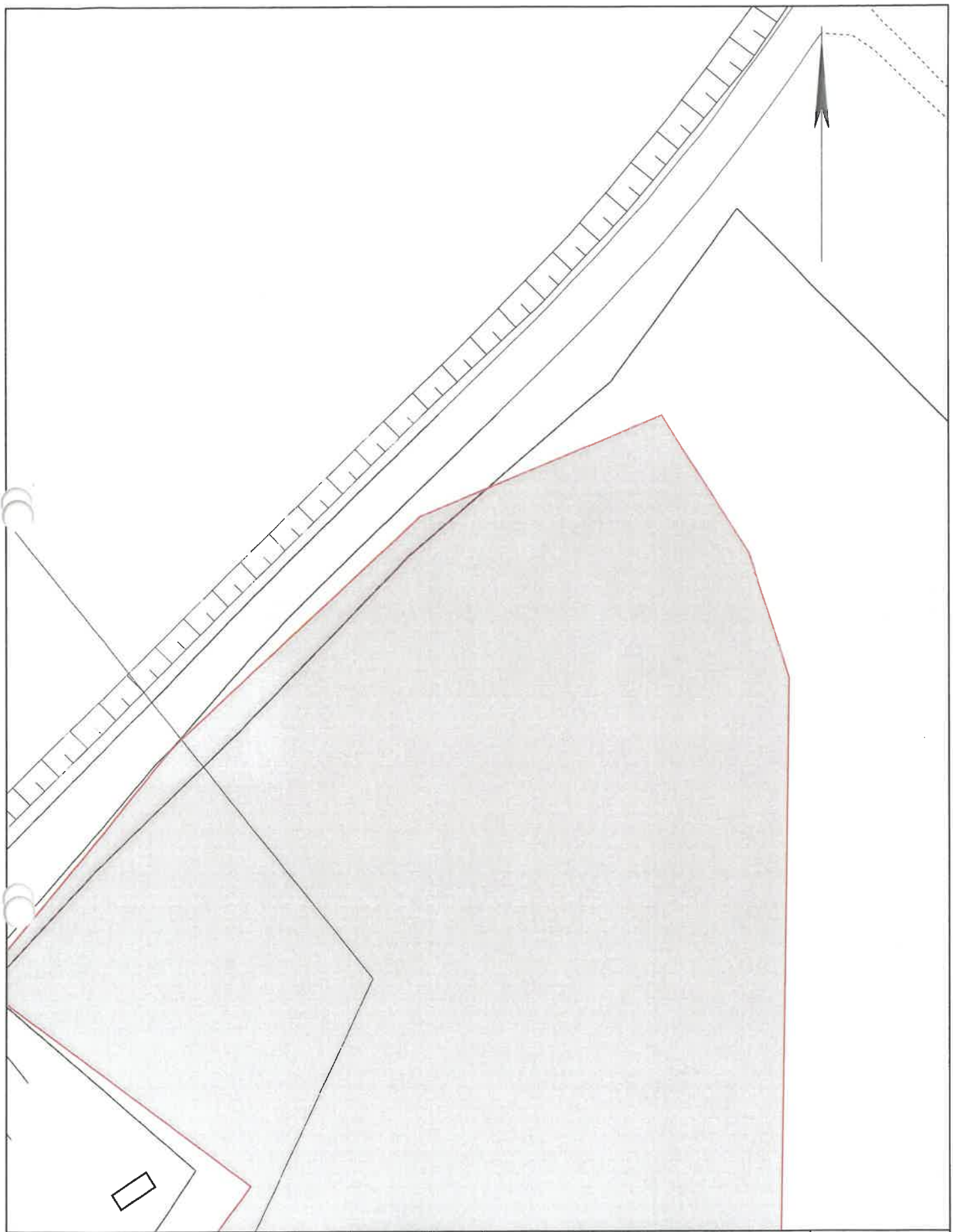
Kartenname:	Strom-NSP
Anfragenummer:	1521472-EDIS
Plannummer:	3
zuständig:	MB Neubukow
Ausgabedatum:	18.07.2025

Ort/Ortsteil: Klütz, Stadt

Straße: Boltenhagener Straße 11a

Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

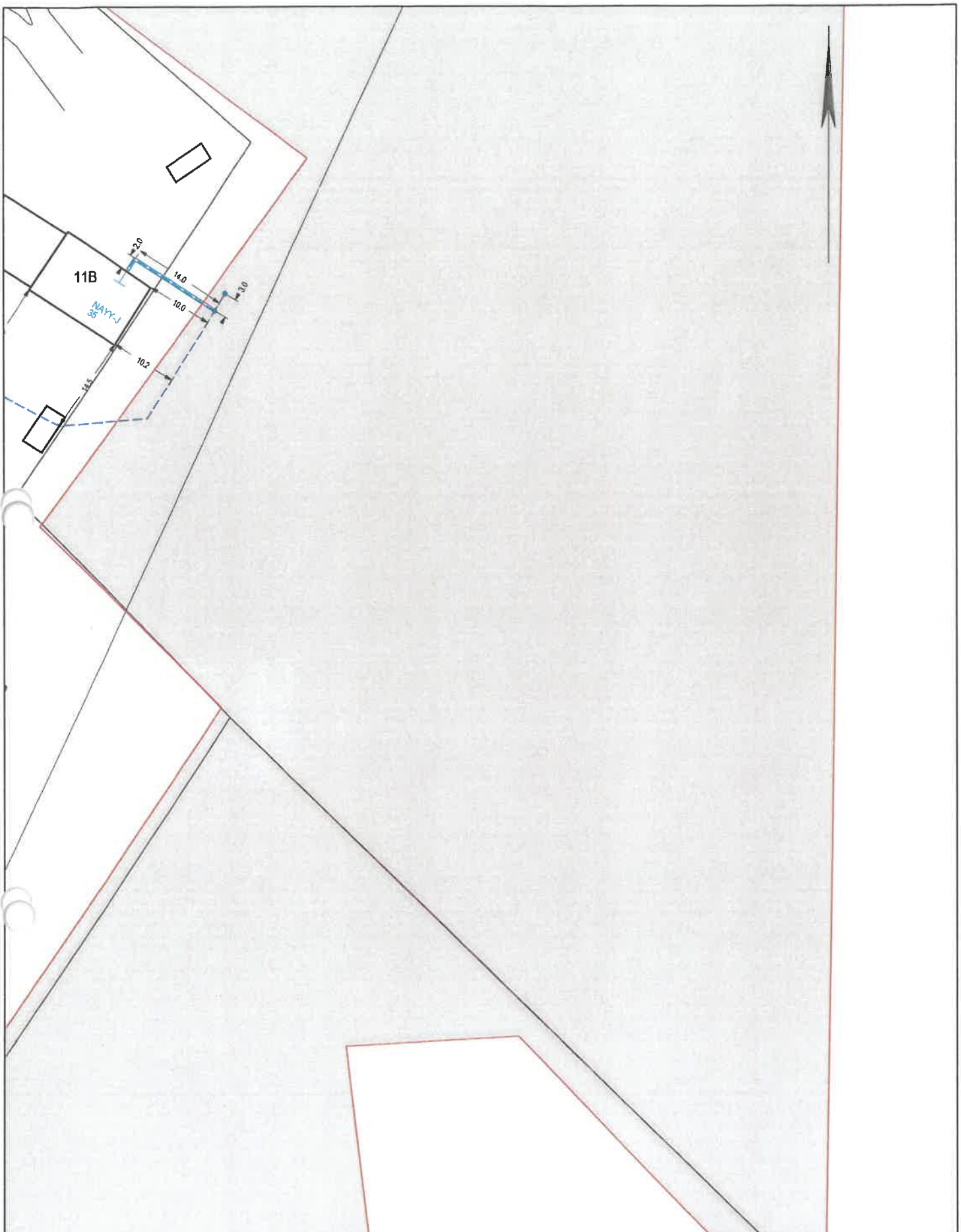
Kartenname:	Gesamtmedienplan
Anfragenummer:	1521472-EDIS
Plannummer:	4
zuständig:	MB Neubukow
Ausgabedatum:	18.07.2025

Ort/Ortsteil: Klütz, Stadt

Straße: Boltenhagener Straße 11a

Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



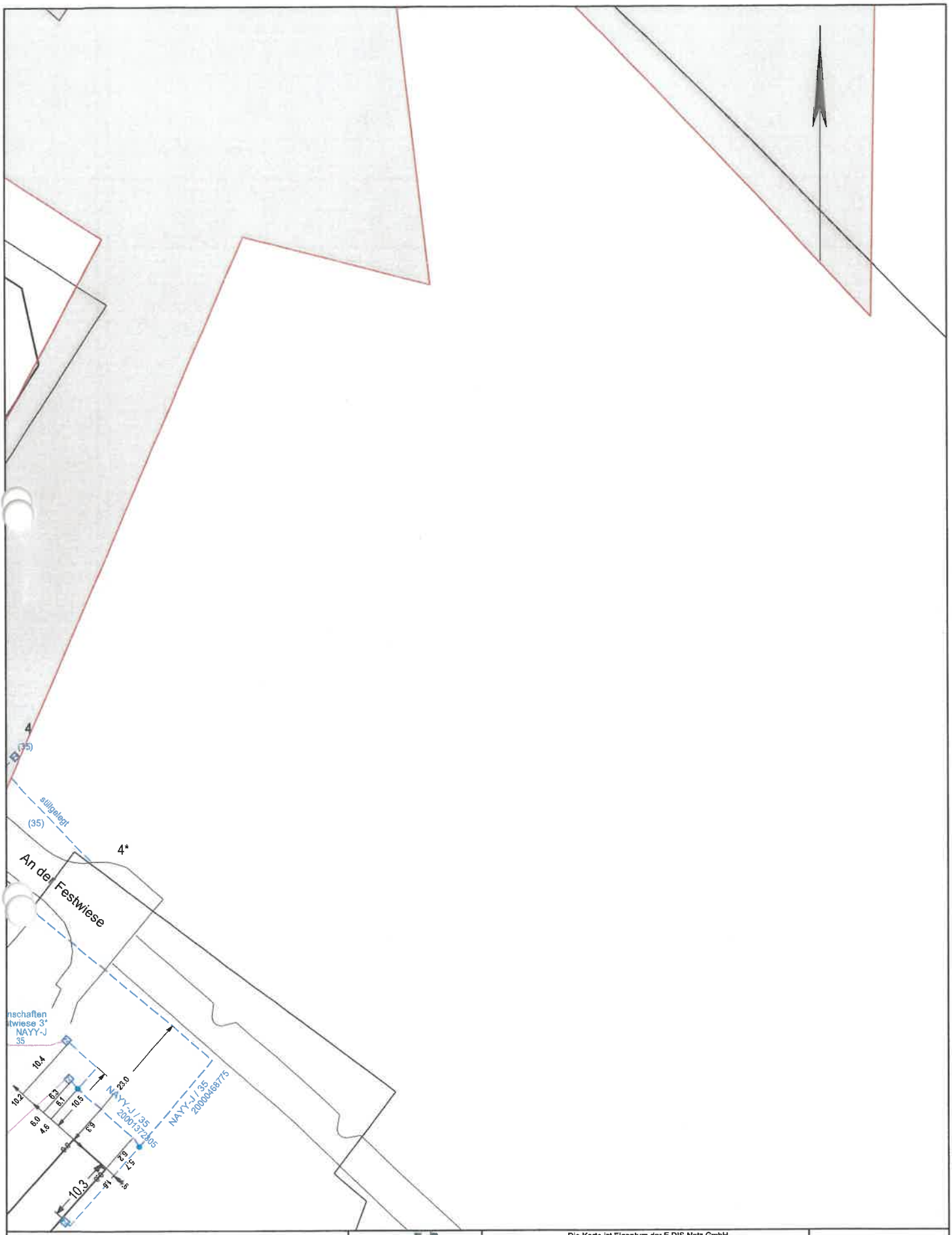
Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname:	Gesamtmedienplan
Anfragenummer:	1521472-EDIS
Plannummer:	5
zuständig:	MB Neubukow
Ausgabedatum:	18.07.2025

Ort/Ortsteil:	Klütz, Stadt
Straße:	Boltenhagener Straße 11a

Farblegende
- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname:	Gesamtmedienplan
Anfragenummer:	1521472-EDIS
Plannummer:	6
zuständig:	MB Neubukow
Ausgabedatum:	18.07.2025

Ort/Ortsteil: Klütz, Stadt

Straße: Boltenhagener Straße 11a

Farblegende
- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.

II. 16

Hanse Gas

Partner für Klimaschutz

Störungsnummer:
03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH, Bellevue 7, 23968 Gägelow

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1

23948 Klütz

HanseGas GmbH
Schleswag-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

www.hansegas.com

Ihr Ansprechpartner

Center Gägelow
T 0 38 41-62 61 44 20

Leitungsauskunft-Gaegelow
@hansegas.com

Datum
18. Juli 2025

Leitungsauskunft: **1521472-HANG**
Adresse: **Klütz, Stadt, Boltenhagener Straße 11a**
Anfragegrund: Stellungnahme & TöB
Erstellt am: 18.07.2025

Guten Tag,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben unser Planwerk für Sie geprüft: Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Die Einzelheiten sehen Sie in der Leitungsauskunft im Anhang. **Sie ist ausschließlich für Ihr oben genanntes Projekt bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.**

Unsere Stellungnahmen erhalten Sie separat.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der edis Netz GmbH.

	Lagepläne		Sicherheitsrelevante Einbauten
	betroffen	nicht betroffen	Kontaktaufnahme mit dem Center erforderlich
Gas:	[X]	[ ]	[X]
Kommunikation:	[ ]	[X]	[ ]
Wärme:	[ ]	[X]	[ ]

Diese Auskunft ist gültig für folgende Netzbetreiber. Die gekennzeichneten Netzbetreiber sind betroffen.

Netzbetreiber		Störungsnummer
Gasversorgung Wismar Land	[ ]	T 03 85-58 97 50 75
Gasversorgung Vorpommern Netz	[ ]	T 03 85-58 97 50 75
HanseWerk Natur GmbH	[ ]	T 0 40-2 37 82 79 10
HanseGas GmbH	[X]	T 03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH
Schleswag-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

Geschäftsführung:
Steffen Bandelow
Malgorzata Cybulska
Lisa Hebenstreit

Bitte beachten Sie die beiliegenden Leitungsschutzanweisungen!

Datum
18. Juli 2025

Wichtig:

Die Stellungnahme des Centers erhalten Sie fristgerecht in den nächsten Tagen.

Bitte warten Sie diese unbedingt ab, denn Sie müssen Sie zwingend in Ihrer weiteren Planung berücksichtigen.

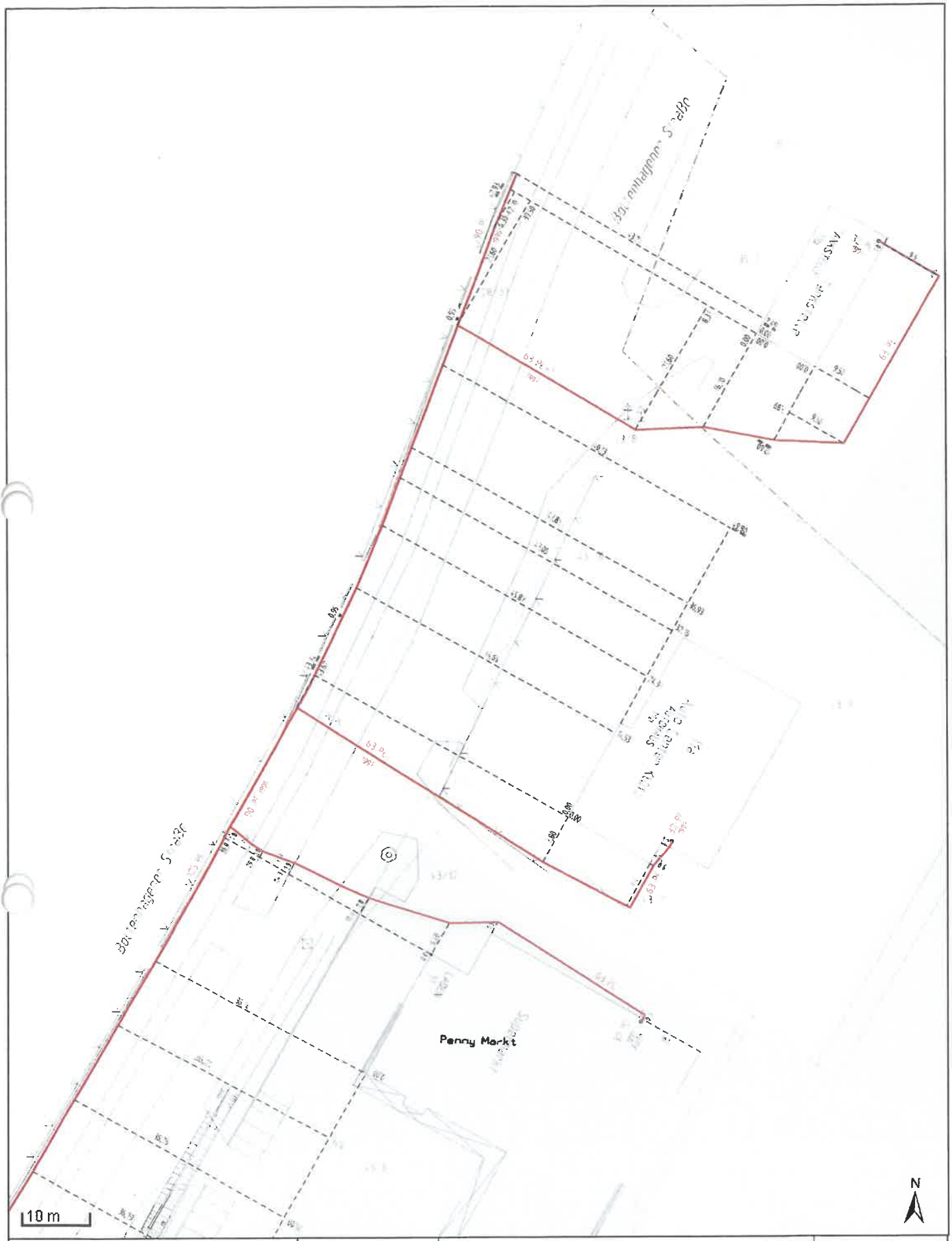
Informieren Sie sich bei uns über den Stand der Verlegung unserer **geplanten** Leitungen. Sollte sich nach Beginn der Baumaßnahme herausstellen, dass Umverlegungsarbeiten unsererseits erforderlich werden, setzen Sie sich bitte umgehend mit uns im Center in Verbindung.

Sie müssen sicherstellen, dass die Versorgungsanlagen durch die Baumaßnahme nicht nachhaltig beeinflusst werden.

Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte mit Angabe Ihrer Leitungsauskunft-Nummer an das Center. Sofern uns Kosten durch die Baumaßnahme entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger bzw. Verursacher zu tragen.

Freundliche Grüße aus Gägelow
Center Gägelow

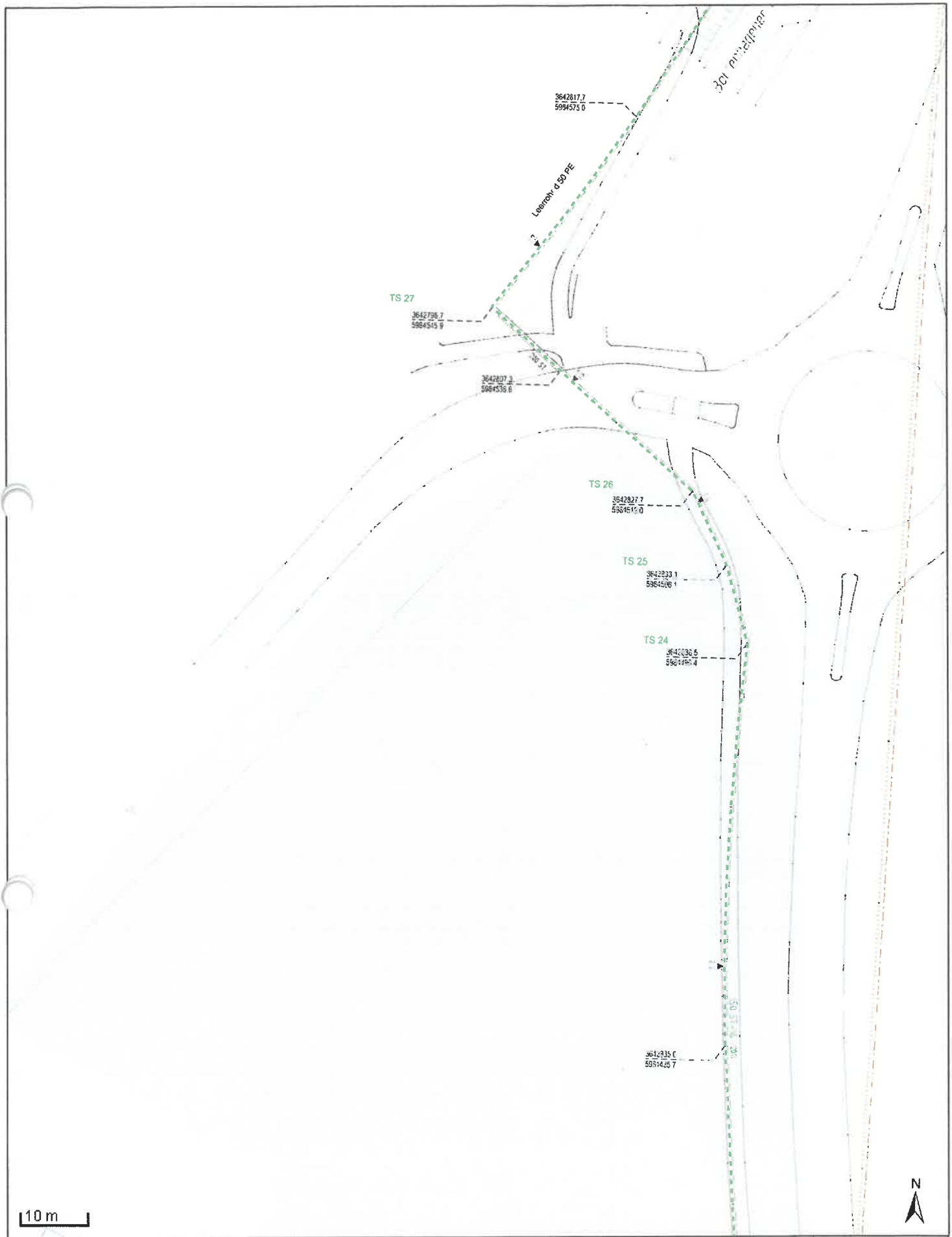
Anlagen:
- Gas
- Index
- Legende
- Leitungsschutzanweisung
- Leitungsschutzanweisung Gashochdruckleitungen
- Merkblatt_zum_Schutz_der_Verteilungsanlagen



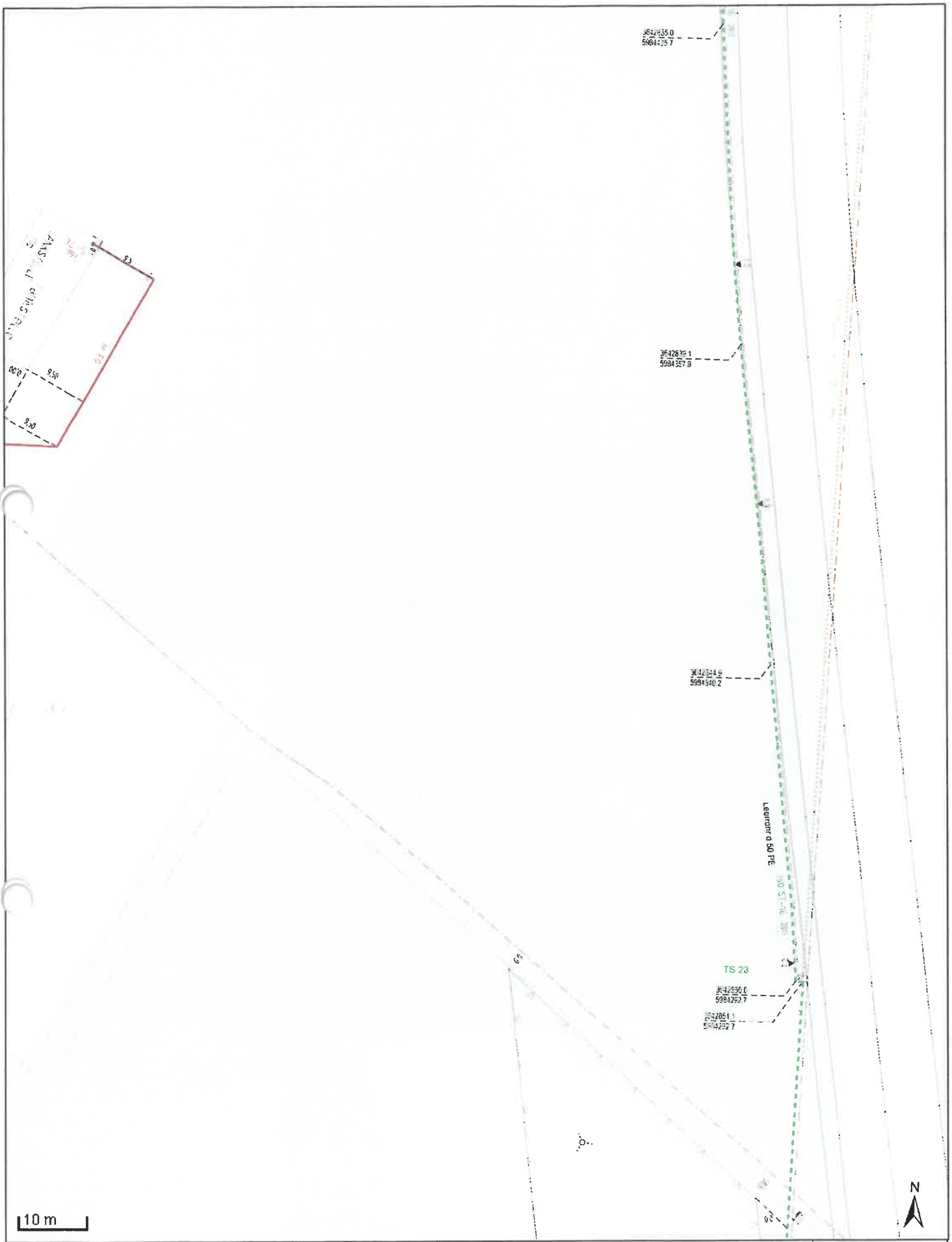
Störungsnummer **0385 - 58 97 50 75**		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 500 Format: A3	
Sparte:	Gas	Ort / Ortsteil:	Klütz, Stadt	Hochdruck	
Reg-Nr.:	1521472-HANG	Straße:	Boltenhagener Straße 11a	Mitteldruck	
Center:	Gägelow	Plan-Nr.:	02	Niederdruck	
Telefonnummer:	0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum:	18.07.2025	Schutzstreifen	
				Planung	



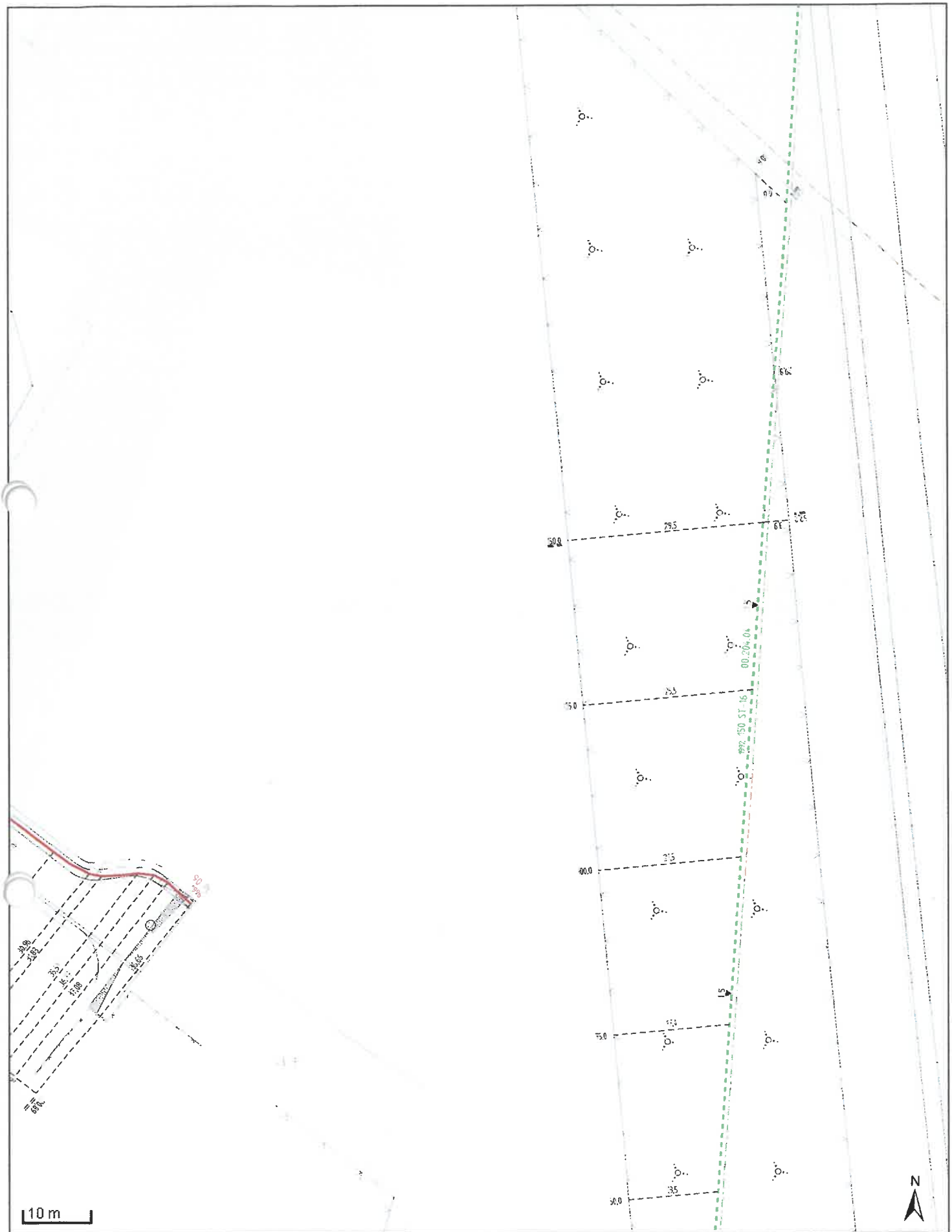
Störungsnummer **0385 - 58 97 50 75**	Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.			Maßstab: 1: 500 Format: A3	
Sparte: Gas Reg-Nr.: 1521472-HANG Center: Gägelow Telefonnummer: 0 38 41-62 61 44 20		Ort / Ortsteil: Klütz, Stadt Straße: Boltenhagener Straße 11a Plan-Nr.: 03 Ausgabedatum: 18.07.2025		Hochdruck Mitteldruck Niederdruck Schutzstreifen Planung	



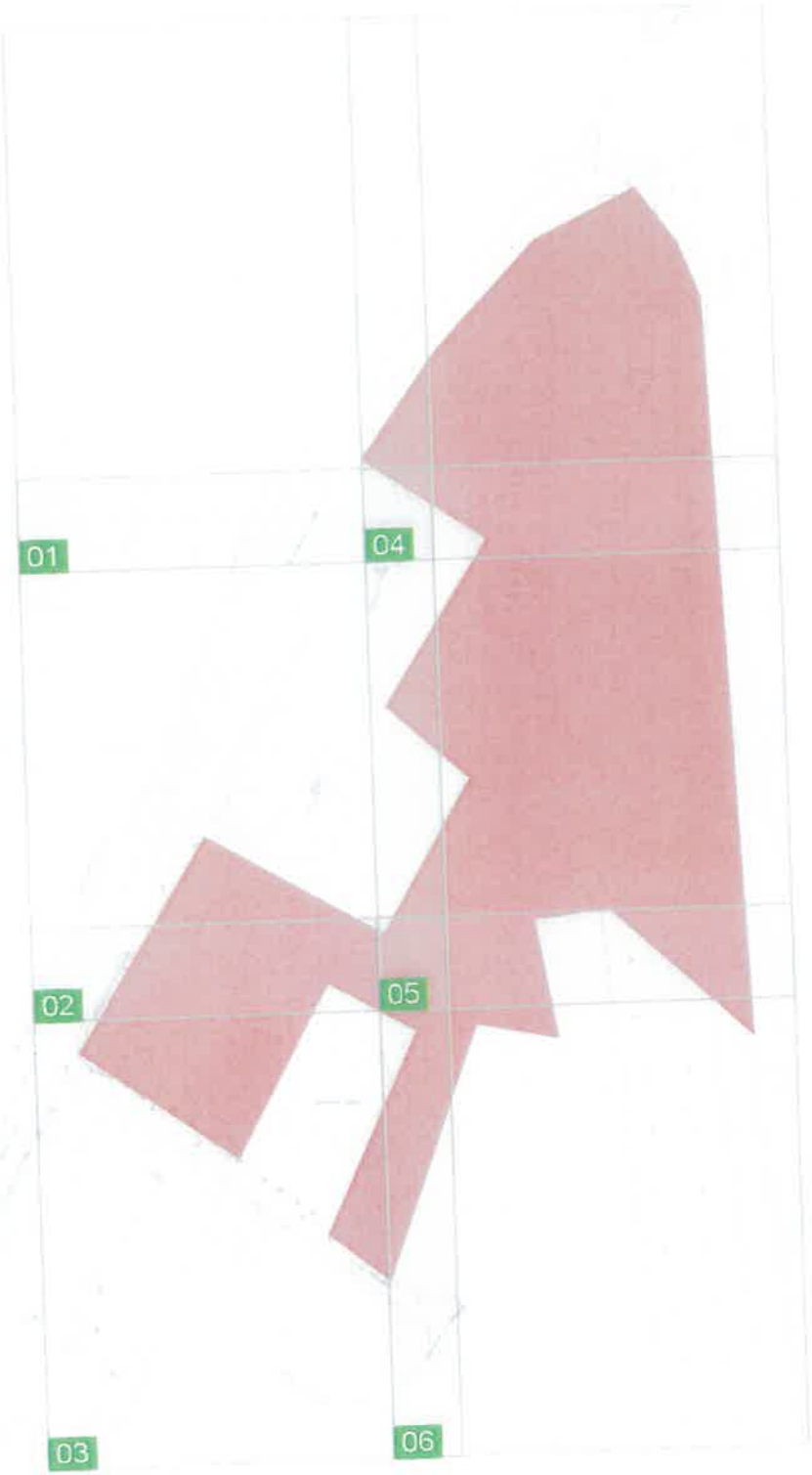
Störungsnummer **0385 - 58 97 50 75**		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 500 Format: A3	
Sparte:	Gas	Ort / Ortsteil:	Klütz, Stadt	Hochdruck	
Reg-Nr.:	1521472-HANG	Straße:	Boltenhagener Straße 11a	Mitteldruck	
Center:	Gägelow	Plan-Nr.:	04	Niederdruck	
Telefonnummer:	0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum:	18.07.2025	Schutzstreifen	
				Planung	



Störungsnummer **0385 - 58 97 50 75**		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: Format:	1: 500 A3
Sparte:	Gas	Ort / Ortsteil:	Klütz, Stadt	Hochdruck Mitteldruck Niederdruck Schutzstreifen Planung	
Reg-Nr.:	1521472-HANG	Straße:	Boltenhagener Straße 11a		
Center:	Gägelow	Plan-Nr.:	05		
Telefonnummer:	0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum:	18.07.2025		



Störungsnummer **0385 - 58 97 50 75**		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: Format:	1: 500 A3
Sparte:	Gas	Ort / Ortsteil:	Klütz, Stadt	Hochdruck	
Reg-Nr.:	1521472-HANG	Straße:	Boltenhagener Straße 11a	Mitteldruck	
Center:	Gägelow	Plan-Nr.:	06	Niederdruck	
Telefonnummer:	0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum:	18.07.2025	Schutzstreifen	
				Planung	



50 m

N

Störungsnummer **0385 - 58 97 50 75**	Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.	Maßstab: 1: 2422 Format: A4

Sparte:	Index	Ort / Ortsteil:	Klütz, Stadt
Reg-Nr.:	1521472-HANG	Straße:	Boltenhagener Straße 11a
Center:	Gägelow	Plan-Nr.:	01
Telefonnummer:	0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum:	18.07.2025

II.16a

Von: Heidtmann, Jens <Jens.Heidtmann@hansegas.com>
Gesendet: 21.07.2025 15:15
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Auskunftsnummer 1521472 Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz "Nahversorgungszentrum und Tagespflege" an der Umgehungsstraße in Klütz" - Stellungnahme
Anlagen: Planzeichnung_Vorentwurf (7).pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf den o.g. Auskunftsfall und nehmen folgendermaßen Stellung:

Zum Schutz der entlang der Ortsumgehung Klütz L03 vorhandenen Hochdruckgasleitungen sowie des mitverlegten Informations-/Steuerkabels in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseGas GmbH sind folgende Hinweise/Forderungen zu beachten:
Der Verlauf der Trasse ist oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet.
Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
Keine Überbauung der Gasleitung mit Bitum/Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen).
Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern.
Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.
Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine eigene Leitungsauskunft einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufragen.
Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.:Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Einen Planauszug haben Sie bereits über unser Auskunftsportal erhalten.

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Freundliche Grüße
Jens Heidtmann

II.17

GDMcom

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ansprechpartner	Ines Urbanneck
Telefon	0341 3504 495
E-Mail	leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen	PE-Nr.: 06701/25 Reg.-Nr.: 06701/25
	PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!
Datum	01.07.2025

TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz

Ihre Anfrage/n vom:	an:	Ihr Zeichen:
E-Mail 25.06.2025	GDMCOM	AB, B46 Klütz

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1]	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT"), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

GDMcom

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.969869, 11.174597

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login

Anlagen: Anhang

GDMcom GmbH
Maximilianallee 4, 04129 Leipzig
Tel. +49 341 3504-0
Fax +49 341 3504-100
E-Mail info@gdmcom.de

Geschäftsführung
Dirk Pohle
Amtsgericht Leipzig
HRB 15861
USt.-ID-Nr. DE813071383

Bankverbindung
IBAN DE98 1203 0000 0001 3655 84
BIC BYLADEM1001 | Deutsche Kreditbank AG
Zertifiziert DIN EN ISO 9001 | ISO/IEC 27001
ISO 45001 | SCC^P | DIN 14675 | berufundfamilie

gdmcom.de

GDMcom

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz**

PE-Nr.: 06701/25
Reg.-Nr.: 06701/25

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von Ausgleichs-/Ersatz-/Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden.

Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

Auflage:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

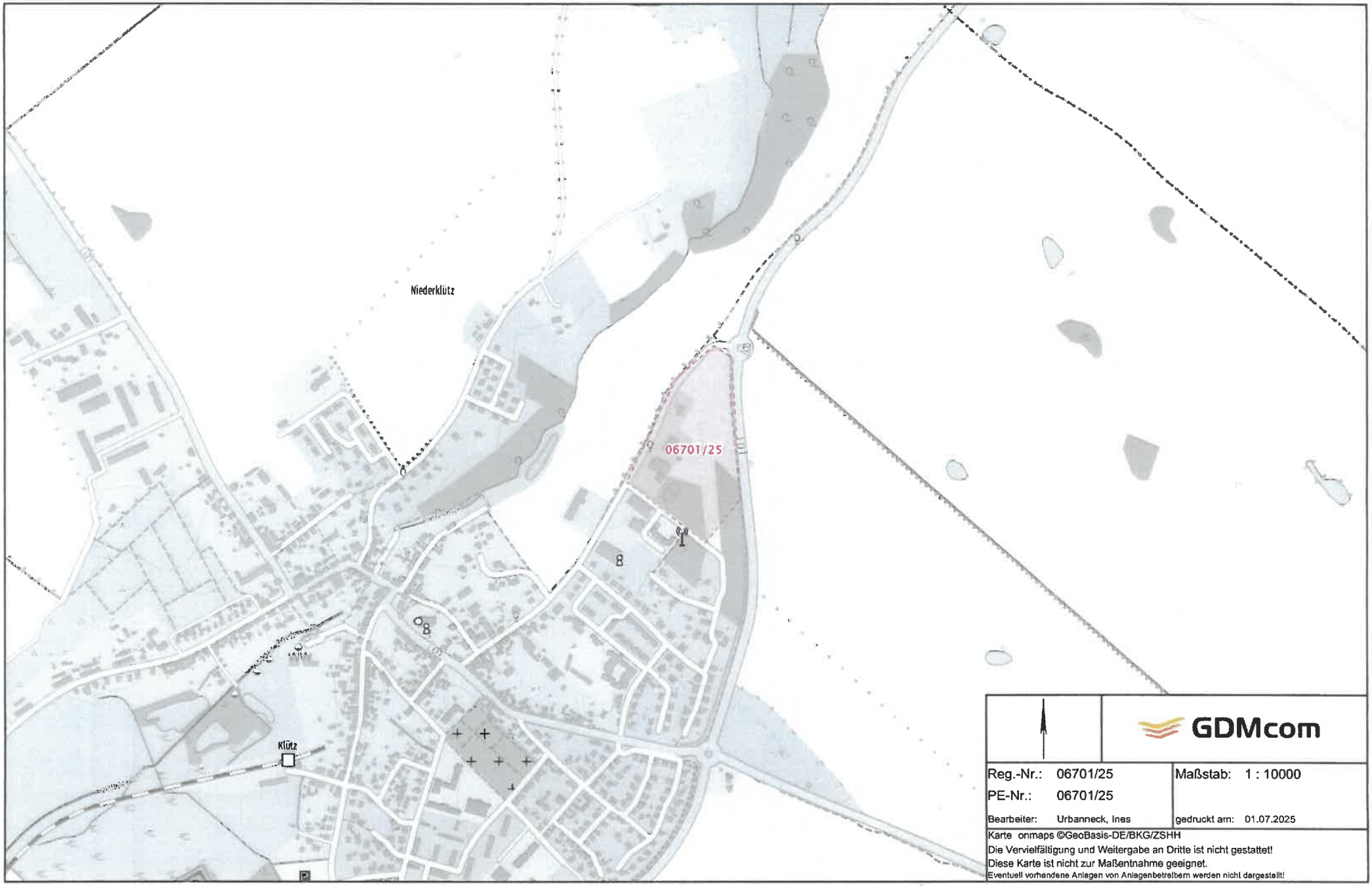
- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. –

GDMcom GmbH
Maximilianallee 4, 04129 Leipzig
Tel. +49 341 3504-0
Fax +49 341 3504-100
E-Mail info@gdmcom.de

Geschäftsführung
Dirk Pohle
Amtsgericht Leipzig
HRB 15861
USt.-ID-Nr. DE813071383

Bankverbindung
IBAN DE98 1203 0000 0001 3655 84
BIC BYLADEM1001 | Deutsche Kreditbank AG
Zertifiziert DIN EN ISO 9001 | ISO/IEC 27001
ISO 45001 | SCC^P | DIN 14675 | berufundfamilie

gdmcom.de


Niederklütz
06701/25
Klütz
GDMcom
Reg.-Nr.: 06701/25
PE-Nr.: 06701/25
Maßstab: 1 : 10000
Bearbeiter: Urbanneck, Ines
gedruckt am: 01.07.2025
Karte onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH
Die Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet!
Diese Karte ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Eventuell vorhandene Anlagen von Anlagenbetreibern werden nicht dargestellt!

II.18

50hertz
Elia Group

50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

50Hertz Transmission GmbH

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
08.07.2025

Unser Zeichen
2025-003315-01-OGZ

Ansprechpartner
Team Fremd- und Bauleitplanung

Telefon-Durchwahl
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
AB, B46 Klütz

Ihre Nachricht vom
25.06.2025

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borcherding

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Burda,

Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

I. 19

Bergamt Stralsund

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17 – 18439 Stralsund

Amt Klützer Winkel
für die Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
EINGANG
16. Juli 2025
AV | BM | LVB | Sozial
FB I | FB II | FB III | FB IV

Bearb.. Frau Günther
Fon. 0385 / 588 890 00
Fax 0385 / 588 890 42
Mail D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg Nr 1942/25

Az 506/13074/586-2025

Ihr Zeichen / vom	Mein Zeichen / vom	Telefon	Datum
25.06.2025 AB, B46 Klütz	Gü	890 34	15.07.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

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

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG), aber Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Am östlichen Rand des Plangebietes, westlich der L 03, verläuft die Gas-Hochdruckleitung Grevesmühlen-Boltenhagen der HanseGas GmbH. Die Zugänglichkeit sowie das Freihalten des Sicherheitsstreifens sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Pipelineintegrität darf nicht beeinträchtigt werden. Für Ihre weitere Planung bzw. notwendiger Abstimmungen im Bereich der Leitung wenden Sie sich bitte an die HanseGas GmbH. Die Vorhabenträgerin wird Ihnen Auskunft zur genauen Lage der Gasleitung erteilen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon 0385 / 588 890 00
Fax 0385 / 588 890 42
Mail poststelle@ba.mv-regierung.de

II.20

Von: Lummer, Sebastian <Sebastian.Lummer@wsv.bund.de>
Gesendet: 09.07.2025 12:13
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Cc: "Lansmann, Dirk" <Dirk.Lansmann@wsv.bund.de>; "Kiehn, Sabine" <Sabine.Kiehn@wsv.bund.de>
Betreff: [EXTERN]Stellungnahme - Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee
3805S-213.02/303/OSLM

Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz
STELLUNGNAHME

- Ihre E-Mail vom 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz habe ich grundsätzlich keine Bedenken.
Durch den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz werden die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lummer

Wasserstraßenüberwachung
Fachbereich Schifffahrt

Telefon: +49 3831 249 330

E-Mail: sebastian.lummer@wsv.bund.de

Anschrift: Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSA Ostsee)
Wamper Weg 5, 18439 Stralsund; Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck

Web: http://www.wsa-ostsee.wsv.de

Datenschutzhinweis:
Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA Ostsee verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt der GDWS abrufen: https://www.gdws.wsv.bund.de/Datenschutz. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

II.23

Von: knoll@schwerin.ihk.de <knoll@schwerin.ihk.de>
Gesendet: 25.07.2025 18:56
An: "Hettenhaußen, A." <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Antwort: TÖB-Beteiligung: BebauungsplanNr. 37 und Nr. 46 der Stadt Klütz

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.
Die Industrie- und Handelskammer zu Schwerin setzt sich gemäß Programmsatz 3.2.2 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg grundsätzlich für eine Stärkung der Wirtschaft und der Versorgungsfunktionen von zentralen Orten ein. Im Kontext der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten wägen wir insbesondere die Auswirkungen von Planvorhaben auf bestehende Versorgungsstrukturen ab, um präventiv Marktverdrängungsmechanismen vorzubeugen. Folgende Punkte merken wir zu den im Betreff genannten Planvorhaben an:

1. Das in der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 beschriebene Projekt sehen wir in seinem derzeitigen Planungsstand kritisch. Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich von derzeit ca. 800 auf insgesamt 2.800 (Vollsortimenter + Discounter) sowie die zusätzliche Schaffung eines Drogeriemarktes mit 700 Quadratmetern Verkaufsfläche in teilintegrierter Lage am Ortsrand wird aus unserer Sicht unmittelbare Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Boltenhagen sowie darüber hinaus auch auf Mittelzentrum Grevesmühlen haben. Zu beachten ist dabei die zusätzlich geplante Verkaufsflächenerweiterung des sich in unmittelbarer Umgebung befindlichen Kaufhaus Stolz um weitere 625 Quadratmeter laut Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Klütz, die sich dem Nutzungskonzept des Kaufhauses nach vornehmlich auf zentren- bzw. innenstadtrelevante Sortimente konzentrieren soll.
Da für den nächstgelegenen Naheversorgungsstandort „Kastanienallee" in Boltenhagen ebenfalls bauplanerisch Verkaufsflächenerweiterungen vorgesehen sind, steht zu befürchten, dass eine weitere auto-orientierte Angebotsverlagerung vom Ortszentrum hin zu Ortsrändern vollzogen wird, der aus touristischer und raumordnerischer Sicht insbesondere im Hinblick auf den Standort Boltenhagen entgegenzuwirken ist. Hier bedarf es einer Gesamtbetrachtung der Entwicklungsszenarien von Einzelhandelsfläche in der Region, um den tatsächlichen Versorgungsbedarf ableiten zu können. Das fehlt als Beurteilungsgrundlage.
2. Grundlage einer in diesen Dimensionen geplanten Erweiterung von Verkaufsflächen muss daher zwingend eine Verträglichkeitsanalyse sein, die sowohl die Auswirkungen der Umsatzumverteilung auf den Einzelhandel in Boltenhagen als auch im Mittelzentrum Grevesmühlen mit in den Blick nimmt. Da bisher noch keine Verträglichkeitsanalyse vorgenommen wurde, treten wir dem Vorhaben zum derzeitigem Planungsstand ablehnend gegenüber. Gegebenenfalls bietet die Erstellung eines interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den Einzugsbereich von Grevesmühlen/Klützer Winkel die Möglichkeit planerisch einzuordnen und zu bewerten.
3. Der geplante Umzug des Lebensmitteldiscounters Penny wirft zudem die Frage auf, ob und inwiefern ein Nachnutzungskonzept für den Altstandort vorhanden ist. Es gilt dabei einen großflächigen Leerstand am Standort zu vermeiden und gleichzeitig keine weiteren Anbieter mit innenstadtrelevanten Sortimenten anzusiedeln, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Region hätten.

Wir bitte um Berücksichtigung unserer Hinweise und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Wolf-Rüdiger Knoll
Fachberater Regionalentwicklung

Deutscher Wetterdienst
Wetter und Klima aus einer Hand

II 28

Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechperson:
Ulrika Krapalies
Telefon:
+49698062-4151
E-Mail:
pb24.toeb@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24A/07.59.04/
PB24MV_088-2025
Bei Schriftwechsel
bitte angeben!
Fax:

UST-ID: DE221793973

Offenbach, 15. Juli 2025

Per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de

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

Ihr Schreiben vom: 25.06.2025
Ihr Zeichen: AB, B46 Klütz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ulrika Krapalies
Digital unterschrieben von Ulrika Krapalies
Datum: 2025.07.15 06:35:49 +02'00'

Verwaltungsbereich West

II.29

Hauptzollamt Stralsund

Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße1
23948 Klütz

Sachgebiet Abgabenerhebung

Bearbeitet von: Herrn Dedow

Dienstgebäude:
Hiddenseer Straße 6
18439 Stralsund

Telefon: 03831 356- 40 03(oder -0)
Fax: 03831 356-40 50
E-Mail: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de

Bankverbindung:
IBAN DE76 1300 0000 0013 0010 33
BIC MARKDEF1130

Datum: 21.05.2025

Betreff: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz"
Bezug: Ihr Schreiben vom 25.06.2025
Anlagen:
GZ: Z 2316 B - BB 82/2025 - B 110001
(bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nischwitz

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

Amt Klützer Winkel

Die Amtsvorsteherin

für die amtsangehörigen Gemeinden

Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow,
Ostseebad Boltenhagen und die Stadt Klütz

II.33

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Auskunft erteilt: Torsten Gromm
Telefon: 038825 / 393-302
E-Mail: t.gromm@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 003

Amt Klützer Winkel
Bauamt
Frau Antje Hettenhaußen
Schloß Straße 1
23948 Klütz

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom | 26. Juni 2025

Satzung über den B-Plan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege" an der Umgehungsstraße in Klütz
hier: Löschwasserversorgung

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für den Bereich des B-Plan Nr. 46 der Stadt Klütz gegeben.

Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für den Bereich B-Plan Nr. 46 der Stadt Klütz ist bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für die schnelle und erfolgreiche Brandbekämpfung ist es notwendig, dass bei der Festlegung der Bereitstellung von Löschwasser die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend vertreten und berücksichtigt werden. Was für eine wirksame Brandbekämpfung und der damit zusammenhängenden Löschwasser- und Löschmittelbereitstellung

notwendig ist, muss in Abhängigkeit der vorhandenen Feuerwehren, deren Gerät und den örtlichen Verhältnissen gesehen werden.

Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)

(in l/min) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung [e] nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) [a]		Gewerbegebiete (GE)			Industrie-gebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
Geschoßflächenzahl [b] (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 ≤ GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	
Baumassenzahl [c] (BMZ)						BMZ ≤ 9

Löschwasserbedarf

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung [e]	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)
klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

klein: Feuerbeständige [d] hochfeuerhemmende [d] oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung

mittel: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachung; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen [d]

groß: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert) Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen:

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

a) Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
b) Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
d) Die Begriffe „feuerhemmend", „hochfeuerhemmend" und „feuerbeständig" sowie „harte Bedachung" und „weiche Bedachung" sind baurechtlicher Art
e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit". Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschwasserbereiches erweist.

Ermittlung des Löschwasservorrates

Löschwasserentnahmestellen	**Q (m³/h) Löschwasser-bereich 1**	**Q (m³/h) Löschwasser-bereich 2**	**Q (m³/h) Löschwasser-bereich 3**	**Q (m³/h) Löschwasser-bereich 4**
öffentliches Trinkwasserversorgungssystem	96 m³/h			
natürliche offene Gewässer				
künstliche offene Gewässer				
unterirdische Löschwasserbehälter				
Löschwasserbrunnen				
Löschwasserbehälter auf Löschfahrzeugen der Feuerwehr				
Summe				
Löschwasserbedarf (gem. Arbeitsblatt 405 des DVGW)	96 m³/h			
Differenz	0 m³/h			

Zurzeit stehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Klütz folgende geeignete Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

1. An der Festwiese 3 (gegenüber) Unterflurhydrant <48 m³/h
2. Boltenhagener Straße 11 a (gegenüber) Unterflurhydrant > 96 m³/h

Löschwasserleistung des Trinkwassernetzes

Die Löschwasserleistung aus dem Trinkwassernetz kann mit folgenden Faustformeln berechnet werden.

Werden jedoch praktische Messungen vor Ort durchgeführt, ergibt sich meist ein völlig anderes Bild der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes. In vielen Fällen ist den Rohleitungen erheblich weniger, oftmals auch erheblich mehr Wasser zu entnehmen.

In einem Ringleitungssystem:

Q_{Ring} (l/min) = Ø $_{Leitung}$ (mm) X 10

In einem Verästelungssystem:

$Q_{Veräst}$ (l/min) = Ø $_{Leitung}$ (mm) X 6

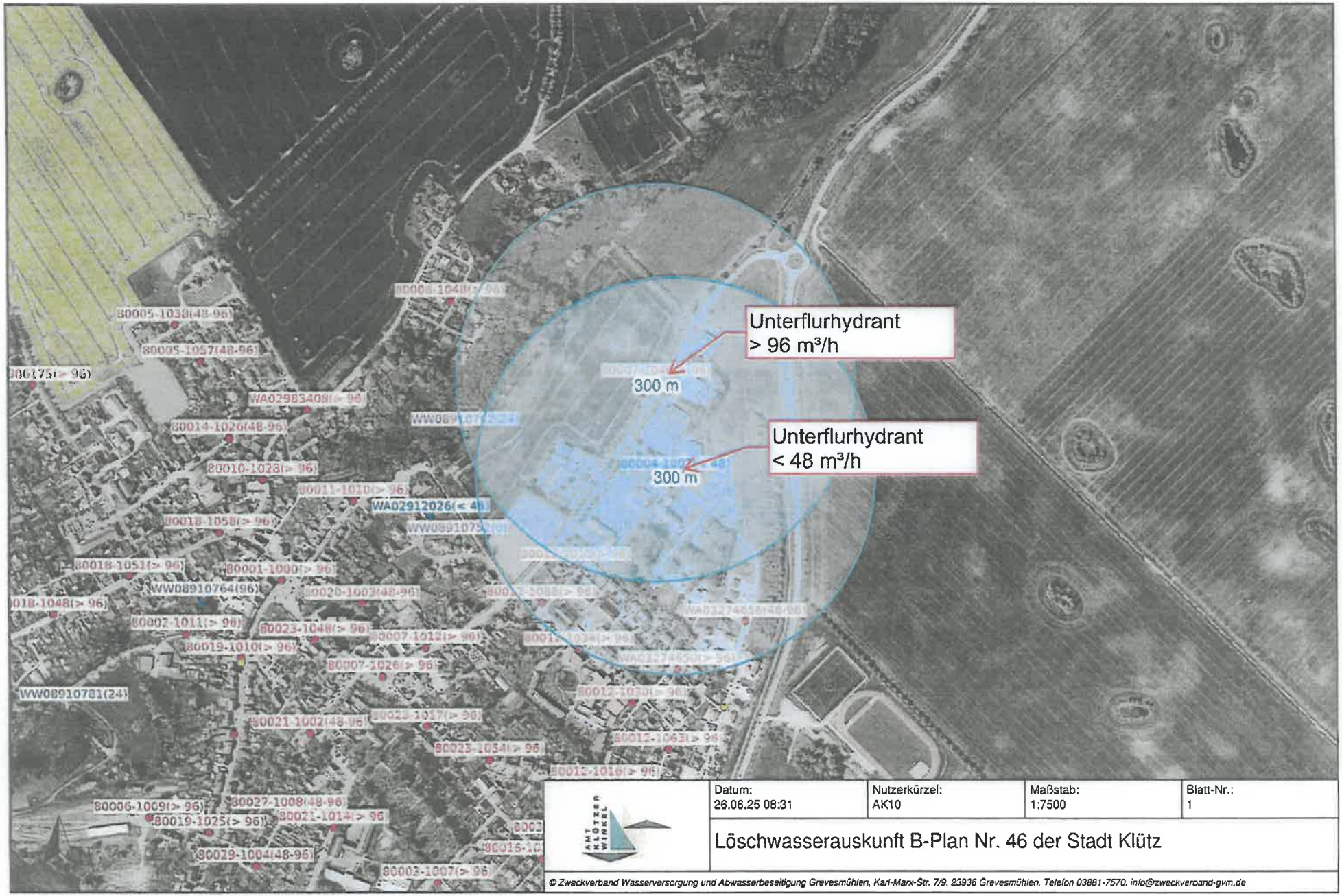
Die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Klütz ist gesichert.

Um jedoch im Brandfall eine schnelle Löschwasserversorgung herstellen zu können, ist es erforderlich das im Bereich des B-Plan 46 der Stadt Klütz ein Unterflurhydrant vorgesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Torsten Grahn
Sachbearbeiter Feuerwehr

Anlage: Löschwasserplan



	Datum:	Nutzerkürzel:	Maßstab:	Blatt-Nr.:
AMT KLÜTZER WINKEL	26.06.25 08:31	AK10	1:7500	1

Löschwasserauskunft B-Plan Nr. 46 der Stadt Klütz

© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de

II. 34

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: 21.07.2025 15:49
An: "Hettenhaußen, A." <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Stellungnahme S01434885, VF und VDG, Stadt Klütz, AB, B46 Klütz, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Amt Klützer Winkel - Antje Hettenhaußen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01434885
E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com
Datum: 21.07.2025
Stadt Klütz, AB, B46 Klütz, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.06.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesanglerverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Gesetzlich anerkannter Naturschutzverband

Landesanglerverband M-V e.V. · OT Görslow, Siedlung 18 a · 19067 Leezen

III.4

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
AB, B46 Klütz	25.06.2025	Ne/Vo	17.07.2025

Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz

Sehr geehrte Damen und Herren,

das satzungsgemäße Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. (LAV) ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz, insbesondere im Hinblick auf die aquatischen Ökosysteme unseres Landes. Im Rahmen unserer fortwährenden Bemühungen um den Schutz dieser wertvollen Lebensräume sehen wir uns in der Verantwortung, aktuelle und unmittelbare Belange der Natur zu vertreten.

Die Erhaltung aquatischer Ökosysteme ist für uns von zentraler Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Reproduktion anadromer Arten, wie der geschützten Meerforelle (*Salmo trutta trutta*) sowie der besonders geschützten Neunaugen (*Lampetra spp.*). Der Klützer Bach, welcher dem Vorhabengebiet zugeordnet wird, hat in Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Bedeutung. Im Umweltportal des LUNG M-V wird dieser Landschaftsbereich als mittel bis hoch bewertet.

Im vorläufigen Umweltbericht ist dokumentiert, dass bereits durch die bestehende Bebauung und die angrenzenden Verkehrsflächen eine Beeinträchtigung dieses Raumes vorhanden ist. Der LAV vertritt jedoch die Auffassung, dass der Klützer Bach als bedeutendes Reproduktionsgewässer für die Meerforelle strengeren Schutz benötigt. Daher fordern wir eine eingehende Untersuchung des ökologisch wertvollen Fließgewässerabschnittes, da wir befürchten, dass die geplanten Bauvorhaben erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf diesen Refugialraum haben könnten.

Gemäß § 15 des BNatSchG müssen bei Natur Eingriffen vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die im Rahmen der vorgelegten Unterlagen durchgeführte umweltfachliche Bewertung, die weitestgehend den Richtlinien zur Eingriffsregelung des Landes entspricht und eine geeignete Entscheidungsgrundlage bietet. Die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen betrachten wir in der Regel als angemessen. Für die Gewährleistung des Erhalts des Naturdenkmals im Bebauungsplan Nr. 46 empfiehlt der LAV einen Baumschutzzaun.

Allerdings fordert der LAV weiterhin die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Klützer Baches im Stadtgebiet, um den bachaufwärts vorhandenen Laichhabitaten Zugang zu

gewähren. Aus Sicht des LAV muss das derzeitige Gitter vor der Verrohrung in der Stadt entweder entfernt oder der Abstand von 20 cm zwischen den Stäben vergrößert werden, damit auch größere Meerforellen diesen biologischen Flaschenhals überwinden können.

Zudem empfehlen wir die Errichtung einer temporären Barriere in Form einer Schutzwand oder ähnlichem während der Bauzeit, um den Klützer Bach vor dem unabsichtlichen Auslaufen von Betriebsstoffen zu schützen.

Wir fordern auf eine umsichtige Planung, die den ökologischen Belangen Rechnung trägt.

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Mario Voigt

44.

Gemeinde Hohenkirchen
Der Bürgermeister IV.2

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda
Telefon: 038825 / 393-406
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	15. Juli 2025
	AB, 15.07.25	

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

Entscheidung des Bürgermeisters der Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Klütz beantragt die Stellungnahme der Gemeinde Hohenkirchen zur o.g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz".

Die Belange der Gemeinde Hohenkirchen werden nicht berührt.

Daher äußert die Gemeinde Hohenkirchen weder Anregungen noch Bedenken zu o.g. Satzung.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

GEMEINDE HOHENKIRCHEN -1- LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG (Siegel)

Jan van Leeuwen
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen

45.
IV. 3

Gemeinde Kalkhorst
Der Bürgermeister

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda
Telefon: 038825 / 393-406
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	16. Juli 2025
	AB, 16.07.25	

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

Entscheidung des Bürgermeisters der Gemeinde Kalkhorst

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Klütz beantragt die Stellungnahme der Gemeinde Kalkhorst zur o.g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz".

Die Belange der Gemeinde Kalkhorst werden nicht berührt.

Daher äußert die Gemeinde Kalkhorst weder Anregungen noch Bedenken zu o. g. Satzung.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

GEMEINDE KALKHORST (Siegel)

D. Neick
Bürgermeister der Gemeinde Kalkhorst

IV. 4

Gemeinde Damshagen
Die Bürgermeisterin

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda
Telefon: 038825 / 393-406
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	16. Juli 2025
	AB, 16.07.2025	

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

Entscheidung der Bürgermeisterin der Gemeinde Damshagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Klütz beantragt die Stellungnahme der Gemeinde Damshagen zur o.g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz".

Die Belange der Gemeinde Damshagen werden nicht berührt.

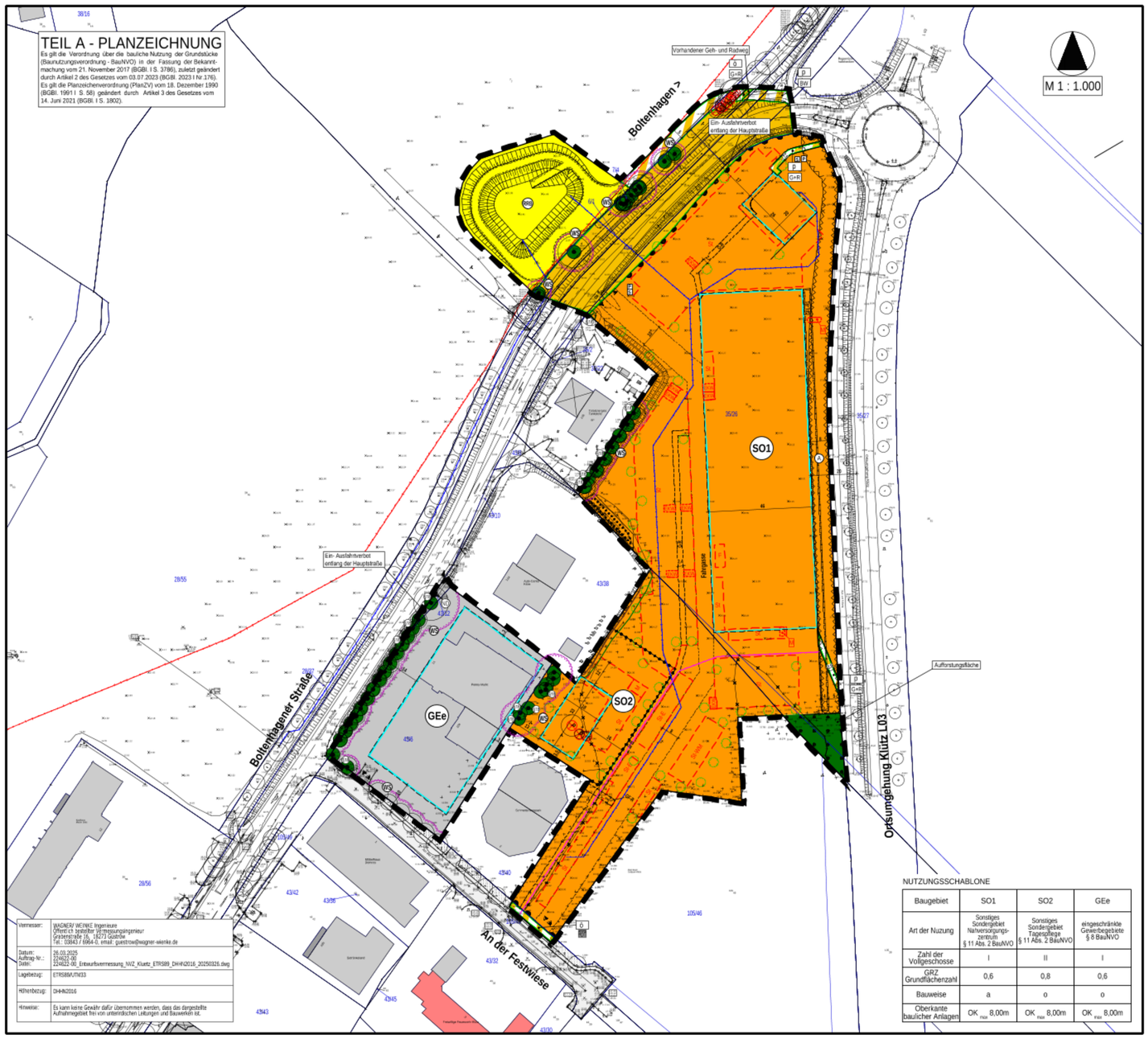
Daher äußert die Gemeinde Damshagen weder Anregungen noch Bedenken zu o.g. Änderung.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

M. Krüger
Bürgermeisterin der Gemeinde Damshagen

GEMEINDE DAMSHAGEN · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG · (Siegel) 1

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEe — eingeschränkte Gewerbegebiete — § 8 BauNVO
SO1 — Sonstige Sondergebiete Nahversorgungszentrum — § 11 Abs. 2 BauNVO
SO2 — Sonstige Sondergebiete Tagespflege — § 11 Abs. 2 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 20 BauNVO

0,60 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,60
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1-geschossig
OK max 8,00m — Oberkante baulicher Anlagen, hier 8,00m, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO

o — Offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
ö — Öffentliche Verkehrsfläche
p — Private Verkehrsfläche
G+R — Geh- und Radweg
BW — Bewirtschaftungsweg
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB

Versorgungsanlagen
RRB — Regenwasserrückhaltebecken (RRB)

FLÄCHEN FÜR WALD — § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
Erhaltungsgebot für Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
Erhaltung von Bäumen, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St-WM — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze für Wohnmobile — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St-E — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze für Elektrfahrzeuge — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
F — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze für Fahrräder — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
EKW — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze für Einkaufswagen — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Müllbehälterstandplatz — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
A — Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: A = Anbauverbotszone — § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
WS — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 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
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz — § 9 Abs. 7 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

ND — Naturdenkmal
Vorhandene Straßenfläche
Vorhandener Straßennebenbereich

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Fahrgasse — Fahrgasse/ Wegeverbindung
G-R — Gehrechte
GF-R — Geh- und Fahrrechte
5 — Bemaßung in Metern
künftig entfallende Darstellung, z.B. Waldfläche/ Sträucherkante
künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
35/26 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
vorhandener Baum / Gehölz
vorhandene Böschung
14.60 — Höhenangabe in Meter ü DHHN2016
Vorhandener Verlauf von Leitungen; hier: - Schmutzwasser
Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch; WAGNER / WEINKE Ingenieure, hier: - Regenwasser, - Strom + Trinkwasser
Linie Wurzelbereich
Linie Kronenverlauf
Beispielhafte Standorte für Anpflanzung
P / S — Standort Werbepylon / Werbestele

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am .....den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist vom ..... bis einschließlich ..... durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich erfolgt. Die auszulegenden Unterlagen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden ergänzend unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php in das Internet eingestellt.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. 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 ..... frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. 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 umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom .....bis einschließlich ..... im Internet unter 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, Bauamt, 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 ausgelegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können [auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift]; dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes 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.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/Bauleitplaene für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Klütz, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch per E-Mail vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klütz, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....
(Stempel)
.....
Unterschrift

11. Die Stadtvertretung 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 Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

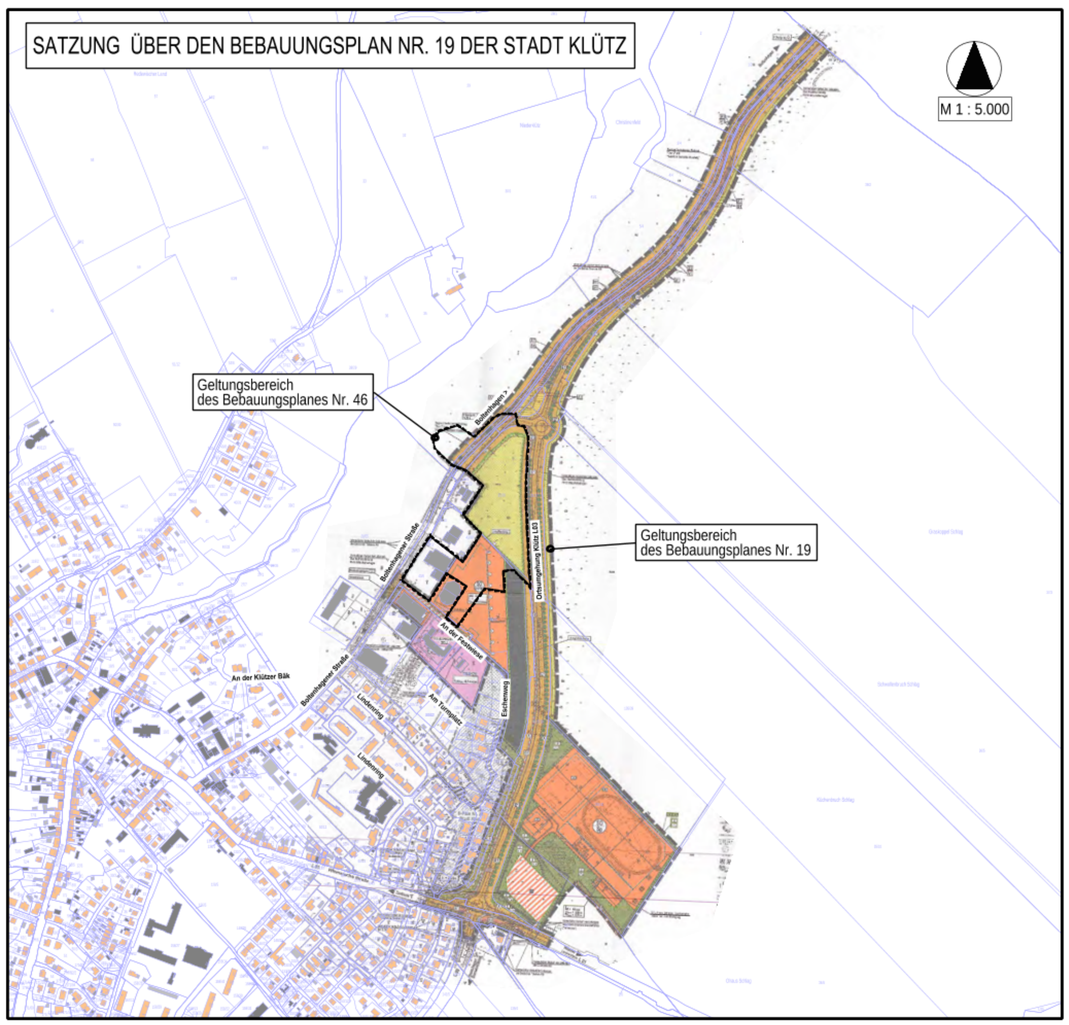
Klütz, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister

13. Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klütz, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister





SATZUNG

DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRAßE IN KLÜTZ

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 UMGEHUNGSSTRAßE IN KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7705-0
Fax 03881/7705-50

Planungsstand: 4. Mai 2026

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

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 Sondergebiet 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 1.000 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 „Nahversorgungszentrum“ 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 Sortimentsliste.

Dabei dürfen auf maximal 15% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der als Anlage beigefügten 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 SO1 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 Werbeanlagen dürfen die maximale zulässige Gebäudehöhe der Einzelhandelsbetriebe nicht überschreiten.

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.

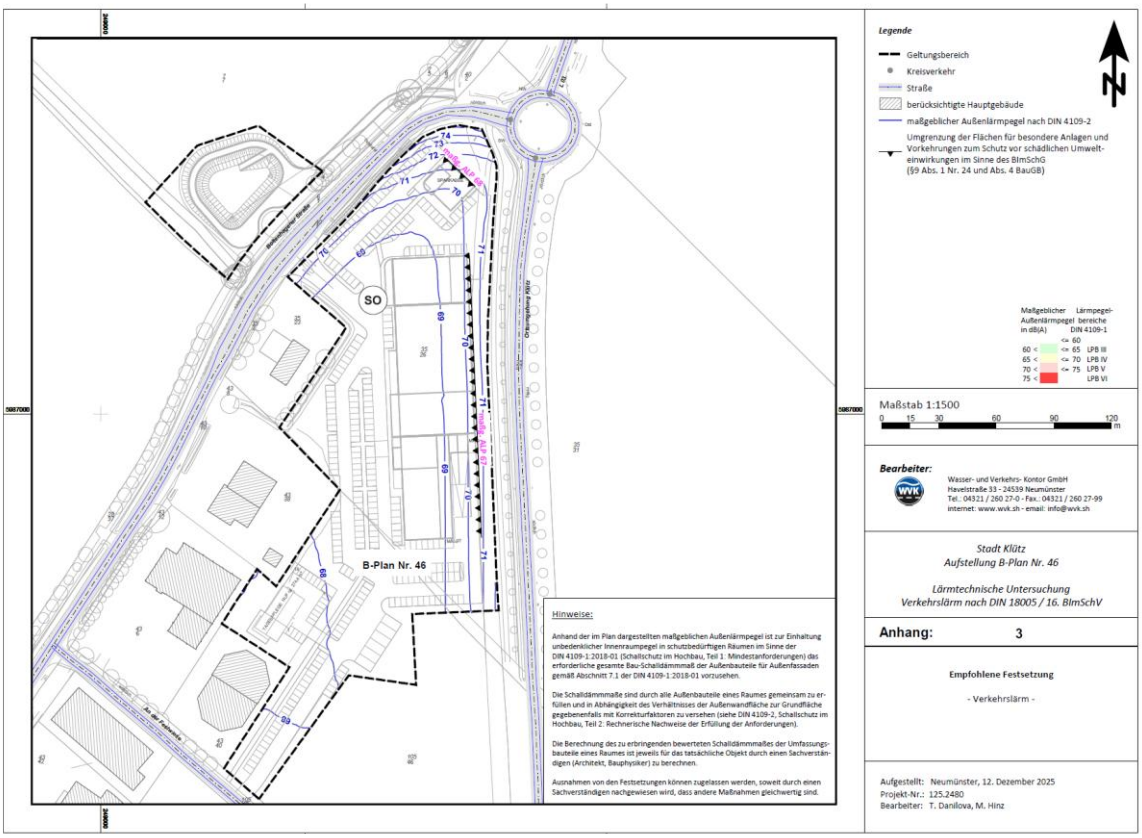
5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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)

<u>Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm</u>
Anhand der im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel (Quelle: Lärmtechnische Untersuchung gemäß Schalluntersuchung Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Projekt-Nr.: 125.2480 vom 12. Dezember 2025) ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.
Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche

gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.



Karte: Maßgebliche Außenlärmpegel (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH – Projekt-Nr.: 125.2480 vom 12. Dezember 2025 - Karte Anhang: 3)

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 Präzisiserung 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.

1.3 Für naturschutzfachliche Eingriffe im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Nahversorgungszentrums für die Gebiete SO1 und SO2 erfolgt ein Eingriff in Höhe von

29.429,75 m² EFÄ. Der im Zusammenhang mit den Eingriffen erforderliche Ausgleich in Höhe von 29.429,75 m² KFÄ ist innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Klütz zu erbringen oder durch Erwerb von Ökopunkten in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.

1.4 Für die Rodung von 13 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes ist die Ersatzpflanzung von 31 Einzelbäumen im Plangebiet oder innerhalb der Stadt Klütz als Ausgleich zu realisieren. Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 20 Einzelbäumen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Maßnahmen ist die Anpflanzung von 4 Ersatzpflanzungen zu realisieren. Somit sind insgesamt 35 Einzelbäume als Ausgleich anzupflanzen.

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:
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).

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 nicht getroffen, sondern werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

1. SORTIMENTSLISTE

Als Sortimentsliste findet die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente gemäß LEP M-V 2016, S. 55, Abbildung 21 – Zentrenrelevante Kernsortimente Anwendung.

Zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente gleichzeitig nahversorgungsrelevant
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung, Wäsche
Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
Schuhe, Lederwaren
Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
Foto und optische Erzeugnisse
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Uhren, Schmuck
Parfümeriewaren
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Klütz wurde keine gesonderte Klützer Sortimentsliste erstellt. Es findet die Sortimentsliste gemäß LEP Anwendung.

2. VERKAUFSFLÄCHE

Der Begriff der Verkaufsfläche ist im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu verstehen. Die Verkaufsfläche umfasst die Flächen, die dem Verkauf von Waren dienen und dem Kunden zugänglich sind.
Dazu gehören auch:

- Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Kassenzonen; Vorkassenzonen, Eingangsbereiche und Windfang,
- Schaufensterbereiche, Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie für den Kunden zugänglich sind und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden,
- Pack- und Entsorgungszonen, Einkaufswagenabstellbereiche innerhalb des Gebäudes,
- Flächen der Fleisch-, Wurst- und Käsetheken etc. in denen die Ware sichtbar ausliegt, die aber von den Kunden nicht betreten werden dürfen.

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.

3. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 grenzt im Westen an die Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz) vom 21. August 2009)").

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.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel - Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Über eine Ausnahme entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Reptilien und Amphibien - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

2. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens sind als Ausgleich 29.429,75 m² KFÄ erforderlich. Darüber hinaus sind für Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich 35 Ersatzpflanzungen erforderlich. Die erforderlichen KFÄ werden im Stadtgebiet oder in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und die erforderlichen Anpflanzungen im Plangebiet oder im Stadtgebiet bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

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.

4. SCHALLSCHUTZ

Hinweise zum Schutz vor Gewerbelärm
Die Hinweise des Gutachters zum Lärmschutzkonzept (Quelle: Lärmschutzkonzept gemäß Schalluntersuchung Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Projekt-Nr.: 125.2480 vom 23. Januar 2026) werden als Grundlage für die Vorbereitungen im Baugenehmigungsverfahren übernommen. Eine objektkonkrete Überprüfung ist im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik werden folgende Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art gegeben.

Kundenparkplatz:

1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr als unkritisch zu bewerten.
   Im Beurteilungszeitraum NACHT von 22.00 bis 06.00 Uhr ist die Nutzung des Parkplatzes ist als unkritisch zu bewerten, sofern in diesem Zeitraum keine Anliefervorgänge in der gleichen Nachtstunde stattfinden. (Ein Nachweis ist in Planfall 4, Anhang 2.4 enthalten). Sollten Anlieferungen in der gleichen Zeitstunde der Parkplatznutzung nicht ausgeschlossen werden, wären die Öffnungszeiten der geplanten Nutzungen entsprechend anzupassen.
   Sofern Anlieferungen in der gleichen Zeitstunde stattfinden, sind weitere Fahrbewegungen auf dem Kundenparkplatz zwischen 22.00 und 06.00 Uhr zulässig, wenn es sich um die Kunden der Bankfiliale handelt.

2. Die Oberfläche der Fahrgassen der Parkflächen ist zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik mindestens in ebenem Betonsteinpflaster herzustellen. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus beiden Fasen und der Fuge ≤ 9 mm ist. Alternativ kann eine Oberfläche in Asphalt vorgesehen werden.

3. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind geräuscharme Einkaufswagen nach Abb. 3.1 oder vergleichbar vorzusehen.

Anlieferung:

1. Die Anlieferung über den Kundenparkplatz (Drogeriemarkt, Vollsortimenter, Discounter und Backshop) ist über die Zu- und Ausfahrt an die Boltenhagener Straße vorzunehmen.

Haustechnik:

1. Vor Einbau der außen liegenden haustechnischen Anlagen ist zu überprüfen, ob die geltenden Immissionsrichtwerte, insbesondere nachts, eingehalten werden. In jedem Fall ist ein Schallgutachter zur Prüfung der Situation hinzuzuziehen, wenn die Planung entsprechend fortgeschritten ist.

Zusätzliche Hinweise:
Alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen

Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.a.

5. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren, die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

6. MUNITIONSFUNDE

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
Der Bauherr ist verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

7. BODENSCHUTZ

7.1 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

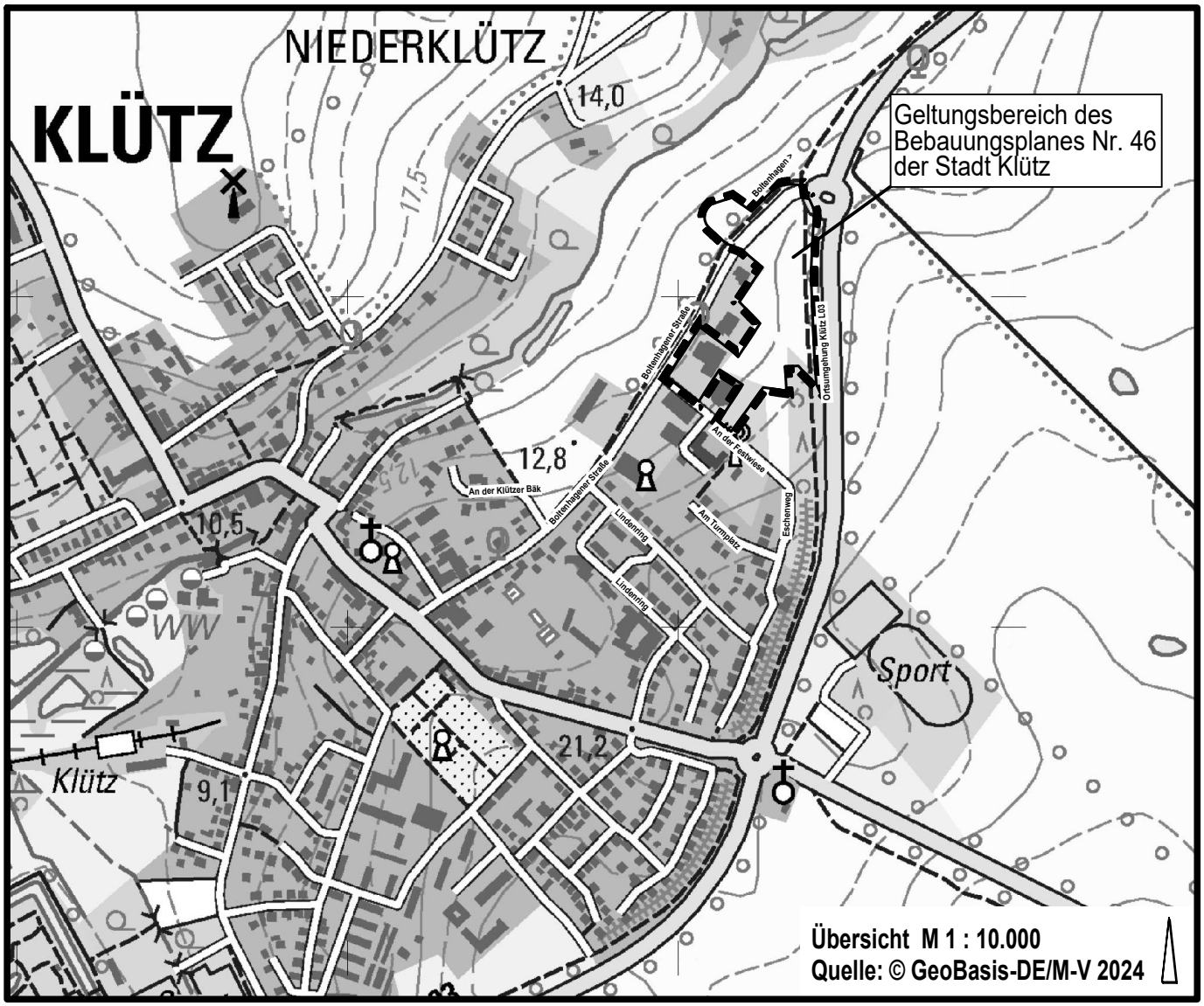
7.2 Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

8. DIN-VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018 und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 4. Mai 2026

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

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 3

1. Planungsgegenstand 3
1.1 Ausgangssituation und Vorhaben 3
1.2 Planungserfordernis 4
1.3 Lage und Größe des Plangebietes 6

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 7
2.1 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 7
2.2 Flächennutzungsplan 8

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 9

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen 9

5. Inhalte des Bebauungsplanes 10
5.1 Beabsichtigte Festsetzungen 10
5.2 Wesentliche Änderungen des bestehenden Planungsrechts 11
5.3 Erschließung 12
5.4 Ver- und Entsorgung 13
5.4.1 Wasserversorgung 13
5.4.2 Abwasserbeseitigung 13
5.4.3 Oberflächenwasserbeseitigung 13
5.4.4 Brandschutz/ Löschwasser 13
5.4.5 Energieversorgung 13
5.4.6 Telekommunikation 14
5.4.7 Abfallentsorgung 14
5.5 Flächenbilanz 14

6. Planungsalternativen 15

7. Umweltbelange 15

8. Berücksichtigung von Anforderungen aus gutachterlichen Bewertungen 15
8.1 Verkehrstechnisches Gutachten 15
8.2 Auswirkungsanalyse 16

8.3 Schalltechnische Untersuchung 18
8.4 Naturschutzfachliche Belange 18

TEIL 2 Ausfertigung 19

1. Beschluss über die Begründung 19

2. Arbeitsvermerke 19

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 eine 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 Lebensmittelvollsortimenter 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.

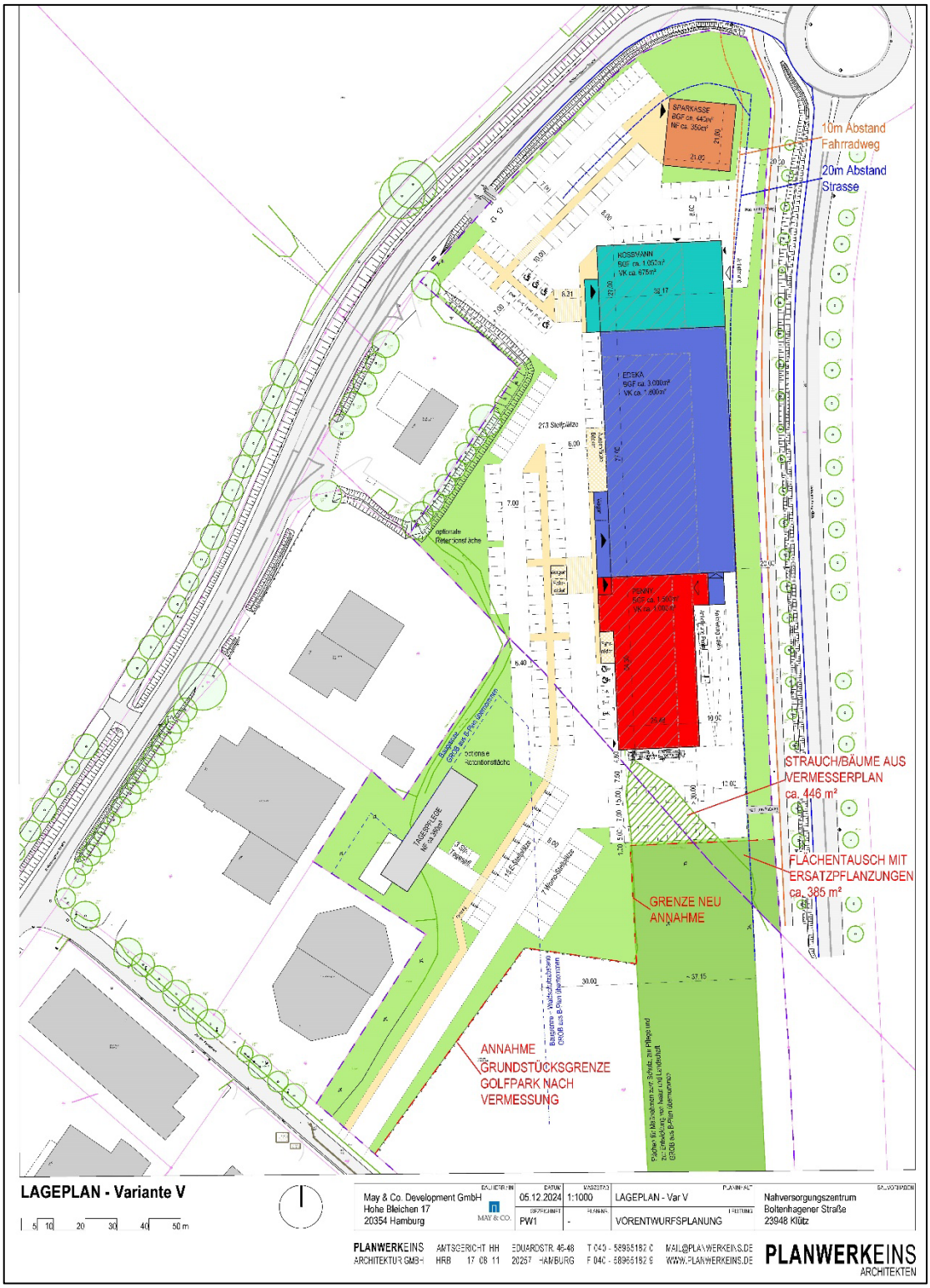


Abb. 1: Nutzungskonzept, Quelle: PLANWERKEINS Architekten GmbH, Dezember 2024

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.

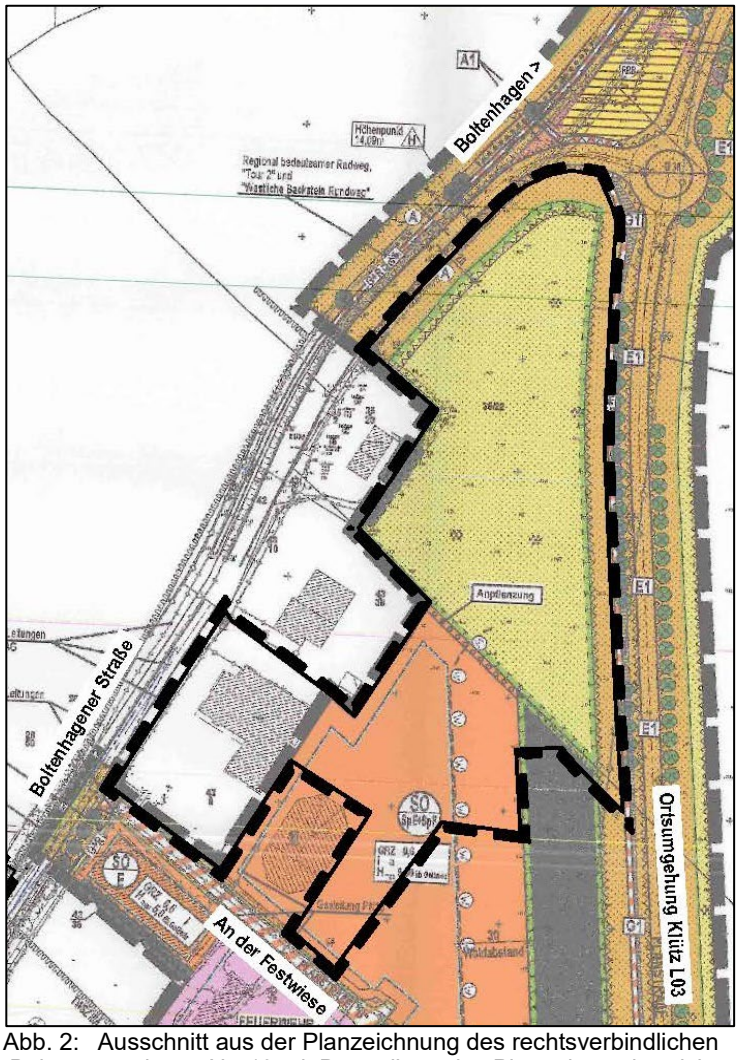


Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 mit Darstellung des Plangeltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst eine Fläche von ca. 4,00 ha und wird wie wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisverkehr zwischen L 03 und der Boltenhagener Straße
- im Osten: durch die Ortsumgehung und Waldflächen und Flächen des Abenteuergolfparks,
- im Süden: durch die Straße „An der Festwiese“, den Schmetterlingspark und Waldflächen,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße und anschließende Grünflächen.

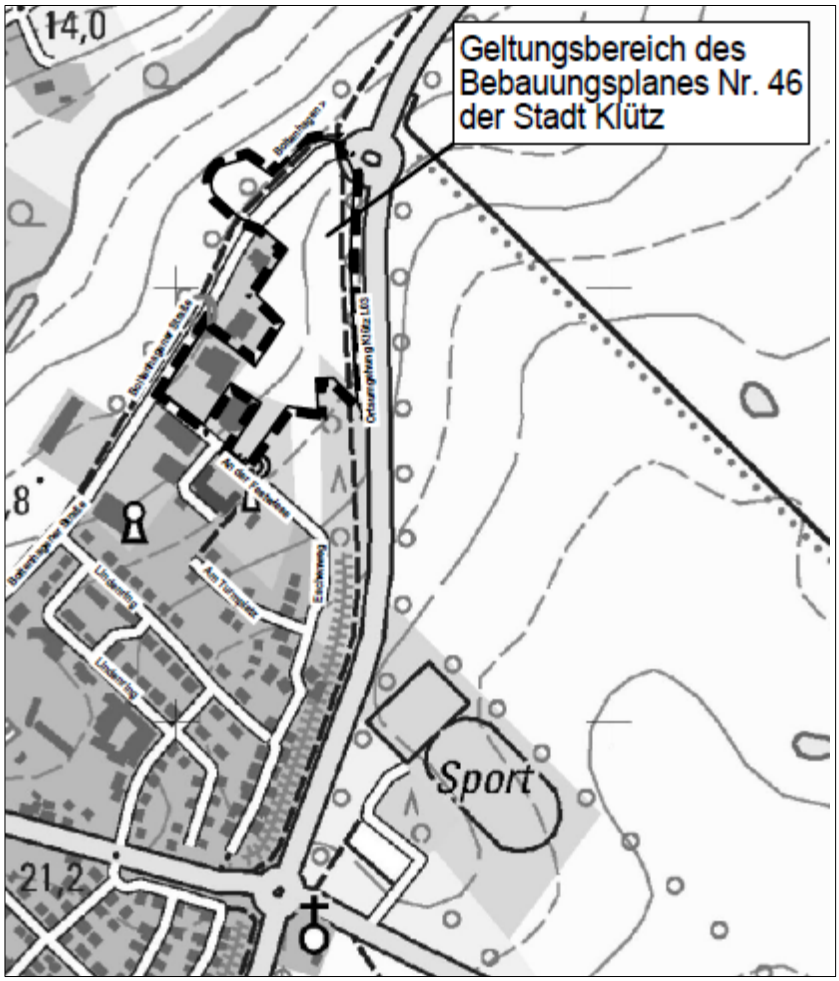


Abb. 3: Abgrenzung des Plangeltungsbereiches auf der Flurkarte
Quelle: ©GeoBasis-DE/M-V 2024

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. Die Flächen für das Regewasserrückhaltebecken westlich der Boltenhagener Straße stehen für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung. 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 poistiv 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 Progammsatz 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 Progammsatz 4.3.2 (2) **(Z)** (siehe auch LEP 4.3.2 (2)) sind Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. Die Abarbeitung der Belange wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens vorgenommen.

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. Das raumordnerische Einvernehmen wurde am 06.08.2025 durch das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung erteilt.

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. Das zuständige Straßenbauamt hat erklärt, dass der 3. Teilabschnitt der Umgehungsstraße unabhängig vom B-Plan Nr. 46 geführt wird und die Zielsetzungen des Bebauungsplanes die Umgehungsstraße nicht beeinträchtigen.

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 Tagespflegeinrichtung 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 Lebensmitteldiscunters (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 Tagepflegeeinrichtung.

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 wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und der erforderliche Umfang an Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

In weiteren Gutachten wurde der Baugrund untersucht, um Aussagen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen.
Die Ergebnisse wurden mit den städtischen Gremien diskutiert und im Entwurf des Bebauungsplanes und in dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beachtet.

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. Zusätzlich werden die Zielsetzungen in der Begründung untersetzt.

5.1 Beabsichtigte Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan ist entsprechend des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 2 BauNVO geplant. Entsprechend Bebauungs- und Nutzungskonzept werden die Sondergebiete SO1 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ und SO2 mit der Zweckbestimmung „Tagespflege“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ 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 sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Tagespflege“ umfasst den Standort für die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO umfasst die Flächen des bestehenden Lebensmittediscounters (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 Bebauungs- und Nutzungskonzept (vgl. Abb. 1) orientiert.

Vorgaben zur Gestaltung erfolgen zunächst für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden. Auf weitere Vorgaben wird verzichtet. Hierzu werden vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger getroffen. Dazu gehören auch Regelungen 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 der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Waldumwandlung geregelt werden. Dies wurde durch die Forstbehörde im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens bestätigt und in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung der Forst wird der Verfahrensdokumentation beigefügt.

Innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan werden Regelungen für die Anbauverbotszone getroffen. Innerhalb der Anbauverbotszone werden die Restriktionen des Straßenbaulastträgers beachtet. In der Anbauverbotszone sind lediglich befestigte Flächen vorgesehen. Die Regelung erfolgt im

Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf, so dass abschließend zum Satzungsbeschluss die Regelung vorliegt.
Von einer Vereinbarkeit mit den Zielen des Straßenbauamtes wird deshalb ausgegangen, weil sich im südlichen Anschluss bereits entweder mit Wald belegte Flächen oder eine Lärmschutzanlage befinden, die jeweils innerhalb der Anbauverbotszone vorhanden sind.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Für den vorhandenen Gehölzbestand werden Festsetzungen für Bindungen zur Erhaltung von Anpflanzungen und Bäumen und Sträuchern getroffen. Für die Rodungen werden standortangemessene Bepflanzungen auf dem Grundstück vorgesehen. Anpflanzungen, die auf dem Grundstück nicht umsetzbar sind, werden außerhalb des Plangebietes entsprechend geregelt.

Die Stadt Klütz hat sich mit dem Nahversorgungszentrum und Zielsetzungen für die Entwicklung beschäftigt. Anlass war auch, dass der Penny-Markt auf eine andere Fläche innerhalb des Nahversorgungszentrums umsiedelt. Mangels Entwicklungsrahmen und Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort hat der Penny-Markt die Entscheidung getroffen, einen anderen Standort zu wählen. Der bisherige Standort war für Penny perspektivlos.

Die Stadt Klütz regelt die Nachnutzung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Realisierung eines weiteren Discounters am bisherigen Standort des Penny ist unter Berücksichtigung der baulichen Höhe unwahrscheinlich. Die weitere Abstimmung erfolgt im Aufstellungsverfahren zu dem Bebauungsplan durch Information des Eigentümers. Der Grundstückseigentümer selbst hat bisher keine Belange vorgetragen, so dass nach dem Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf davon ausgegangen werden kann, dass eine Vereinbarkeit der Interessen der Stadt Klütz und des Eigentümers gegeben ist. Nachnutzungsmöglichkeiten für den vorhandenen Standort sind im Rahmen der Festsetzungen gegeben.

5.2 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“ 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. Die positive Stellungnahme und befürwortende Stellungnahme des zuständigen Forstamtes liegt vor.

Innerhalb der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz werden mit dem Bebauungsplan Nr. 46 Flächen überplant, die als sonstige Sondergebiete „Sporteinrichtungen und Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt sind. Ebenso werden Flächen überplant, die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt waren.
Unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen hat die Stadt Klütz dies überarbeitet. Die Nahversorgung in der Stadt Klütz kann lediglich über einen Nahversorgungszentrum abgesichert werden. Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurde der Standort an der Klützer Straße gewählt. Die Flächen für die Landwirtschaft sind eine verinselte Fläche, die so landwirtschaftlich kaum nutzbar ist. Deshalb wird diese Fläche für das Nahversorgungszentrum genutzt. Die Stadt Klütz verzichtet auf weitere Reservierung von Flächen für Sport- und Freizeiteinrichtungen an diesem Standort. Es verbleibt noch eine kleine Teilfläche, die für Adventurgolf genutzt wird. Der Schmetterlingspark hat sich etabliert. Weitere Zielsetzungen für Sport und Freizeit wurden in den vergangenen Jahren nicht bekanntgegeben. Die Stadt Klütz gibt der Errichtung des Nahversorgungszentrums den Vorrang.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich angrenzende Boltenhagener Straße und über die südlich angrenzende Straße „An der Festwiese“. Der Bebauungsplan enthält, basierend auf dem Bebauungskonzept, die geplanten Anbindungen. Die geplanten Anbindungen wurden im Aufstellungsverfahren gutachterlich geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die verkehrliche Anbindung ist somit gesichert. Die fußläufige Erreichbarkeit wird dadurch verbessert, dass in Höhe von Kaufhaus Stolz Fußgängerquerungen vorgesehen werden, um hier die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden. Eine zusätzliche Verbindung zwischen der Tankstelle und dem Einkaufzentrum erfolgt nicht. Die Ein- und Ausfahrten erfolgen jeweils separat. Die Zugänglichkeit für das Einkaufszentrum aus Richtung Boltenhagen erfolgt über eine zusätzliche Geh- und Radwegeverbindung am Kreisverkehr. Eine Direktanbindung an der Ein- und Ausfahrt des Einkaufszentrums, nördliche Ein- und Ausfahrt für Fußgänger erfolgt nicht, weil hier auch erhebliche Höhenunterschiede zu dem westlich gelegenen Geh- und Radweg bestehen. Es ist somit eine fußläufige Verbindung gegeben aus Richtung Klütz über die Fußgängerquerung in Höhe Kaufhaus Stolz unter Inanspruchnahme der Straße an der Festwiese und der darauffolgenden Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums.

Die öffentliche Durchwegung des Plangebietes kann über die Fläche für die private Stellplatzanlage erfolgen, die durchfahrbar ist. Die innere Erschließung wurde im Planverfahren abgestimmt und präzisiert. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Klütz werden dabei umgesetzt.

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.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden standortkonkret geregelt. Hierzu werden durch das beauftragte technische Planungsbüro die Voraussetzungen mit den Behörden und TÖB und den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

5.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes mit Trinkwasser ist über die Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes des Zweckverbandes Grevesmühlen zu realisieren.

5.4.2 Abwasserbeseitigung

Für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem B-Plangebiet ist die Einleitung in die vorhandene zentrale Kanalisation des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen erforderlich. Die Zuleitungen werden hergestellt.

5.4.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Niederschlagsentwässerung aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 wurde sowohl mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen als auch mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.
Die erforderlichen Unterlagen zur Wasserhaushaltsbilanz und deren Berechnung, die zugrunde zu legenden Gutachten und die Wasserhaushaltsbilanz nebst Erläuterungsbericht sowie Leitungspläne wurden erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Durch die untere Wasserbehörde wurde mitgeteilt, dass der Vorgehensweise zur Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens ohne Dauerstau zugestimmt wird. Das Regenwasser wird zu einem vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken in der Ortslage geleitet. Eine Behandlungsanlage ist vorgesehen. Die Ableitung ist somit schadlos gesichert. Hinsichtlich der Wasserbilanzierung wäre zwar eine Dachbegründung geeignet und eine wasserwirtschaftliche Verbesserung. Unter Berücksichtigung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern wird diese Variante nicht weiterverfolgt. Die Versickerung auf dem Grundstück ist nicht möglich. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist schadlos gesichert.
Im Rahmen der Vorbereitung des Projektes werden die Anforderungen an die Starkregenvorsorge beachtet.

5.4.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann gesichert werden. Es ist durch Vertrag die Errichtung zusätzlicher Hydranten zu regeln.

5.4.5 Energieversorgung

<u>Elektroenergieversorgung</u>
Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG sichergestellt.

Gasversorgung
Eine Gasversorgung wäre durch die Hanse Werk AG möglich. Es werden jedoch im Konzept die Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung genutzt.

5.4.6 Telekommunikation
Die Telekommunikationsversorgung ist gesichert.

5.4.7 Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung obliegt den Ansiedlern und kann über die gewerbliche Abfallentsorgung gesichert werden. Es gilt die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

5.5 Flächenbilanz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 nehmen eine Größe von 3,96 ha, somit rund 4,00 ha ein. Die Flächenbilanz wird nachfolgend beigefügt.

Baufläche	**qm**
SO 1	24.530
SO 2	2.462
GEe	5.457
Summe =	**32.448**

Waldfläche	**qm**
Waldfläche	383
Summe =	**383**

Verkehrsfläche	**qm**
Straßenverkehrsfläche	3.187
Vorhandener Geh- und Radweg (öffentl.)	15
gepl. Geh- und Radweg (privat)	132
gepl. Bewirtschaftungsweg (privat)	418
gepl. Verkehrsberuhigter Bereich(öffentl.)	66
Summe =	**3.817**
Versorgungsfläche	**qm**
Versorgungsfläche / RRB	2.965
Summe =	**2.965**
Fläche/Summe	
Baufläche	32.448
Grünfläche	383
Verkehrsfläche	3.817
Versorgungsfläche	2.965
Gesamtfläche in qm:	**39.614**

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

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wurde zur Klärung von Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein gemeinsamer Umweltbericht für die städtebauliche Entwicklung an der Boltenhagener Straße mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in Klütz und Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ verwendet, der die jeweiligen Auswirkungen darstellte. Mit dem Entwurf wird ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Zusätzlich zum Umweltbericht wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erstellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wurden Rahmen der Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen für den Bebauungsplan erarbeitet und in diesen durch textliche Festsetzungen aufgenommen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend festgelegt.

8. Berücksichtigung von Anforderungen aus gutachterlichen Bewertungen

8.1 Verkehrstechnisches Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 wurde durch die Bernard Gruppe eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Im verkehrstechnischen Gutachten werden Vorgaben für die verkehrliche

Anbindung und Leistungsfähigkeit getroffen. Das Fazit des Gutachtens wird entsprechend eingefügt.

„FAZIT
In der Stadt Klütz ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrum (Edeka, Penny, Rossmann, Sparkasse), einer Tagespflege und die Erweiterung des Stolz- Marktes an der Boltenhagener Straße geplant. Die zukünftige Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über eine neu geplante Anbindung sowie über die bestehende Straße „An der Festwiese “.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die folgenden Knotenpunkte
- KV „L03 / Boltenhagener Straße “
- VFK „Boltenhagener Straße / geplante Anbindung “
- VFK „Boltenhagener Straße / An der Festwiese “
- VFK „Boltenhagener Straße / LIDL / STOLZ “

in Bezug auf die Leistungsfähigkeit als Kreisverkehr bzw. Vorfahrtsknoten mit den prognostizierten Verkehrsstärken für das Jahr 2035 verkehrstechnisch untersucht.
Als Grundlage diente die Verkehrszählung vom Januar 2025, die mit Hilfe der Daten der Dauerzählstelle auf der L03 in Klütz auf die Belastungen der Sommermonate (verkehrsintensivste Zeit) hochgerechnet wurden. Im Anschluss erfolgten die Berechnungen der Verkehrserzeugungen des Nahversorgungszentrum, der Tagespflege, der Neubesetzung des ehemaligen Penny-Standortes und der Erweiterung des Stolz-Marktes. Durch die Auswertung der Verkehrsdaten der Dauerzählstelle L03 Klütz wurde ein Prognosefaktor von 5% für das Jahr 2035 berechnet. Die Summe aus hochgerechneter Zählung auf die Sommermonate, Prognosefaktor und Verkehrserzeugung bildet die Verkehrsprognose 2035, welche als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS diente.

An den vier untersuchten Knotenpunkten wurden die Verkehrsqualitäten der Stufen A bis C ermittelt. Die mittleren Wartezeiten bewegen sich zwischen 2 s und 24 s. Es ist mit keinen Rückstauerscheinungen, die den Verkehrsfluss auf der Boltenhagener Straße behindern, zu rechnen. In den Anbindungen zu den Märkten und am Kreisverkehr treten kurze Rückstauerscheinungen bis max. 36 m (entspricht sechs Pkw) auf. Die Knotenpunkte können die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsgerecht abwickeln.
Aufgrund der Schaffung des Nahversorgungszentrums und der daraus resultierenden neuen Wege-Beziehungen im Fußverkehr (Quell-Ziel-Verkehre) mit den bisher bestehenden Märkten LIDL und Stolz sollten Maßnahmen zur Querungshilfe über die Boltenhagener Straße getroffen werden. Durch die erhöhte Verkehrsmenge, insbesondere in den verkehrsintensiven Sommermonaten, besteht dort ein erhöhtes Unfallpotenzial. Die Maßnahmen erstrecken sich über den Bau einer Mittelinsel, der Errichtung eines Fußgängerüberwegs bzw. Lichtsignalanlage oder die Reduktion der zulässigen Kfz-Geschwindigkeit auf 30 km/h.“

8.2 Auswirkungsanalyse

Im Zusammenhang mit der Bewertung des Standortes wurde eine Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Klütz erarbeitet, diese wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, erstellt. Im Ergebnis wird folgende Empfehlung durch die CIMA unterbreitet:

- „In der Stadt Klütz wird die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums im Standortbereich Boltenhagener Straße/ Ortsumgehung vorbereitet. Im Detail wird die Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei-Café) und des Drogeriemarkt ROSSMANN mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche geplant. Für den heute an der Boltenhagener Straße vorhandenen Lebensmitteldiscounter PENNY wird eine Standortverlagerung und der Neubau einer zeitgemäßen Filiale im neuen Nahversorgungszentrum avisiert. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des PENNY Marktes auf zukünftig knapp 1.000 m² erweitert werden (+ 270 m²).

- Parallel zu dieser Entwicklung wird die Neuaufstellung und Modernisierung vom KAUFHAUS STOLZ an der Boltenhagener Straße geplant. Bestandteil der Planungen ist eine Verkaufsflächenerweiterung von heute rd. 775 m² auf zukünftig 1.245 m².

- Beiden Planvorhaben (Entwicklung Nahversorgungszentrum + Erweiterung Kaufhaus Stolz) sind als großflächige Einzelhandelsprojekte i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Hierfür sowie als Abwägungs-grundlage dienen diese hier vorgelegten vorhabenbezogenen Auswirkungsanalysen. Darüber hinaus sind die kumulierten Auswirkungen der Planvorhaben nachrichtlich dargestellt und bewertet.

- Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Realisierung des neuen Nahversorgungszentrums z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind. Während in Grevesmühlen, Dassow, Boltenhagen und Gägelow keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung zu erwarten sind, kann eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Klütz nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus Sicht der cima überwiegen jedoch die Chancen, die sich aus der Entwicklung des neues Nahversorgungszentrums ergeben (Verbesserung der Nahversorgungssituation, Steigerung der Kaufkraftbindung sowie der Kaufkraftzuflüsse) gegenüber den Risiken (Umsatz- und Frequenz-verluste im Ortskern Klütz).

- Die ergänzend geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung vom KAUFHAUS STOLZ hat allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen zur Folge. Negative städtebauliche Folgen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten. Weder ist die Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche noch die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet durch das Planvorhaben gefährdet.

- Die Prüfung des Planvorhabens im Kontext des gemeinsamen Strategiepapiers der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen für die Entwicklung des Einzelhandels haben ergeben, dass die Planungen mit den gemeinsamen Zielvorstellungen in Einklang zu bringen ist.

- Darüber hinaus entsprechen die Planungen den landesplanerischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern (Landesentwicklungsplan 2016).

Die cima empfiehlt der Stadt Klütz die Umsetzung der Planvorhaben zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
Aus Sicht der cima eröffnen die Planungen die Chance, die Nahversorgungssituation für die Einwohnenden der Stadt Klütz und des raumordnerischen Verflechtungsbereiches zu verbessern und nach-haltig zu sichern. Im Interesse einer guten, der grundzentralen Versorgungsfunktion angemessenen Angebotssituation halten wir zudem die Neuaufstellung vom KAUFHAUS STOLZ für sinnvoll.“

Die Zielsetzungen der Stadt Klütz wurden durch das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wurde eine lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm nach DIN18005/ 16. BImSchV durch die Wasser- und Verkehrskontor GmbH erstellt. Festsetzungen zum ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm werden getroffen. Die Empfehlungen des Gutachters werden berücksichtigt.
Darüber hinaus wurde eine weitere gutachterliche Untersuchung zum Schutz vor Gewerbelärm nach TA Lärm erstellt. Die Errichtung des Vorhabens ist ohne weiteres möglich, wenn die Anforderungen am Gewerbestandort die Umgebungssituation berücksichtigen. Entsprechende Empfehlungen werden beachtet. Dies findet sich im Text-Teil B.

8.4 Naturschutzfachliche Belange

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Bewertung werden die Auswirkungen auf die flächenhaften Eingriffe geprüft und Maßnahmen festgelegt. Die Ersatzpflanzungen für das Anpflanzen von Einzelbäumen werden geregelt. Der Wurzelschutzbereich um das Naturdenkmal von 5 m wird beachtet. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt. Hinweise zum Artenschutz werden in der Plandokumentation berücksichtigt. Damit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

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 am ……gebilligt.

Klütz, den……. (Siegel)

Martin Kühl
Bürgermeister der Stadt Klütz

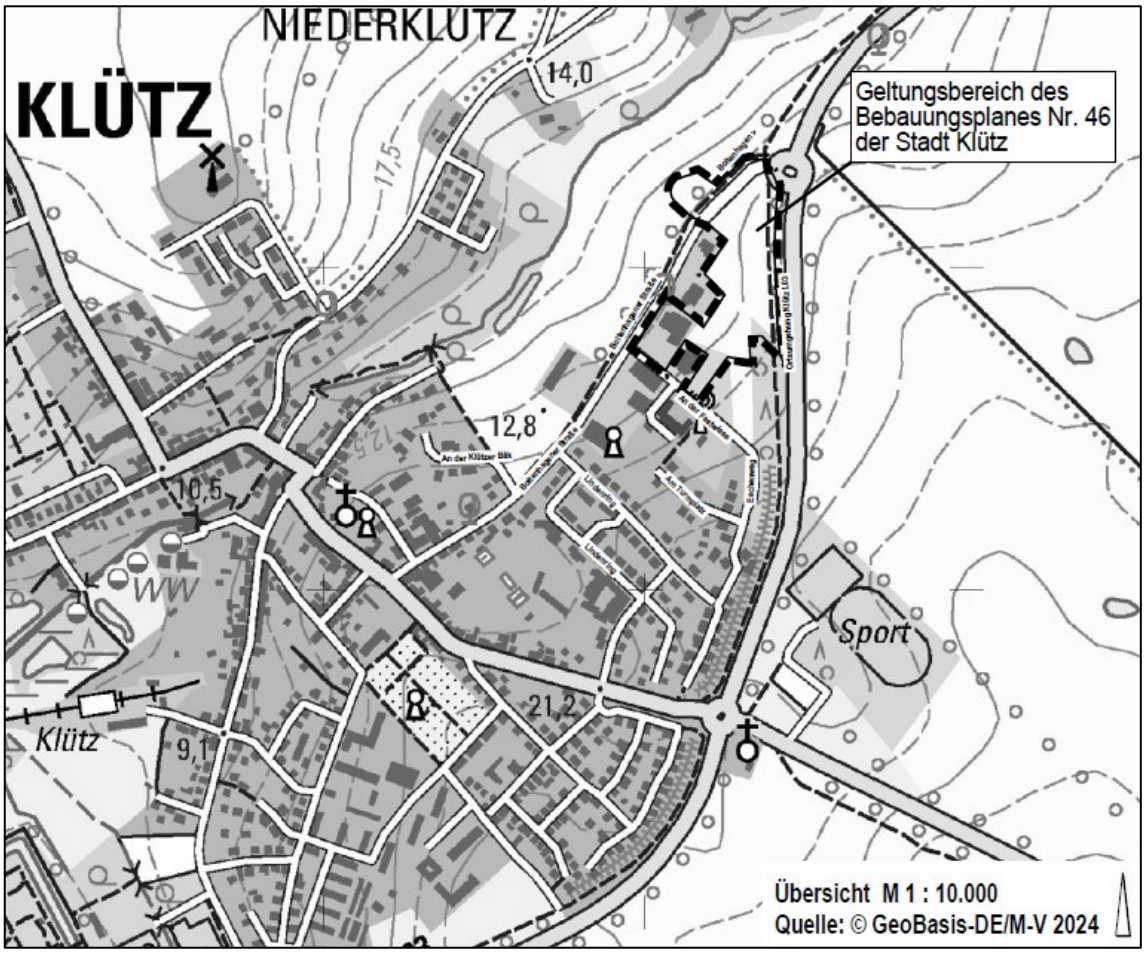
2. Arbeitsvermerke

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

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

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



Erstellt durch:

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

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1. Anlass und Aufgabenstellung 4

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 7

3. Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 10

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 13

4.1 Fachgesetze 13
4.2 Fachpläne 15
4.3 Flächennutzungsplan 16
4.4 Landschaftsplan 16

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 16

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 17

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens 17
6.2 Bewertungsmethodik 19
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 20
6.4 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 38
6.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 38
6.6 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes 38
6.7 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität 38

7. Aussagen zum Artenschutz 39

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 39

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 40

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung 40
9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen 44
9.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 44
9.4 Bewertung der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 45

10. Zusätzliche Angaben 45

10.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 45
10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans 46

10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 47
10.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 48

11. Arbeitsvermerke 50

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1: Auszug aus der Planzeichnung der 12. Änd. FNP der Stadt Klütz und der Darstellung der Ziele der Änderung, Stand 4. Mai 2026 5
Abb. 2: Lage Konzept für den Einzelhandel in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ 6
Abb. 3: Darstellung und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Klütz auf Topographischer Karte 7
Abb. 4: Darstellung und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 46 der Stadt Klütz auf dem Luftbild 8
Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung Stand Mai 2026 mit Geltungsbereich 9
Abb. 6: Auszug aus der Planzeichnung Stand 04. Mai 2026 mit Geltungsbereich 10
Abb. 7: Darstellung der Umgrenzung der Konzeptflächen auf dem Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz 11
Abb. 8: Karte: Maßgebliche Außenlärmpegel (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH – Projekt-Nr.: 125.2480 vom 12. Dezember 2025 - Karte Anhang: 3) 43

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 eine Nahversorgungszentrums an der Umgehungsstraße gefasst. Ein privater Investor möchte die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Klütz realisieren. Der neu zu gestaltende Bereich befindet sich in nördlicher Randlage der Stadt Klütz. Die Neugestaltung umfasst die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, einer Bankfiliale und einer Tagespflegeeinrichtung. Der Bereich ist bereits durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen, einer angrenzenden Tankstelle und gewerblichen Nutzungen vorgeprägt
Grundlage für die Bearbeitungen ist die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens, dass die Auswirkungen auf die Stadt Klütz und die Bedeutung für das Grundzentrum darstellt.

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

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

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

Die Stadt Klütz fasst zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46. Die Vorentwürfe der Planzeichnung, des Text-Teil B und der Begründung werden für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt.
Das Planverfahren ist im zweitstufigen Regelverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 46 und in diesem Zusammenhand der Bebauungsplan Nr. 37

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

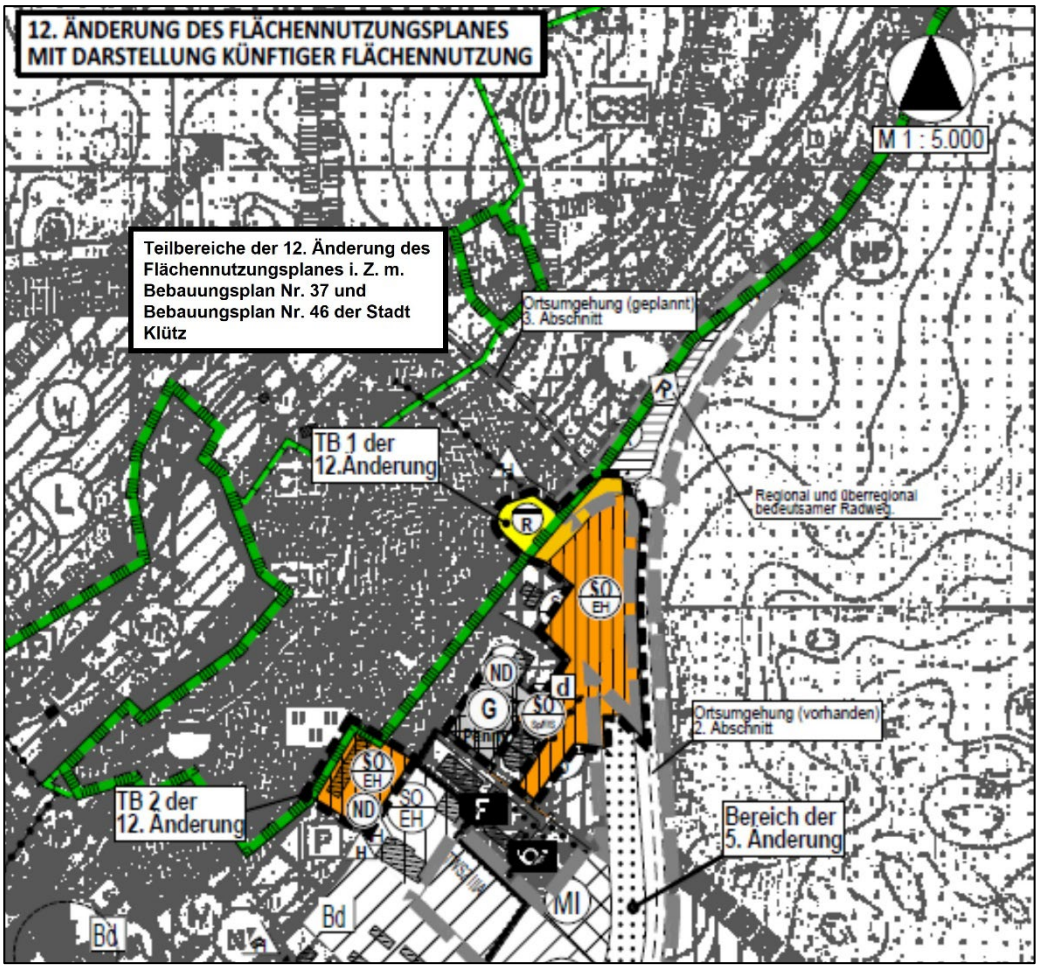


Abb. 1: Auszug aus der Planzeichnung der 12. Änd. FNP der Stadt Klütz und der Darstellung der Ziele der Änderung, Stand 4. Mai 2026
(Quelle: FNP der Stadt Klütz, Bearbeitung durch PBM, ohne Maßstab)

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.

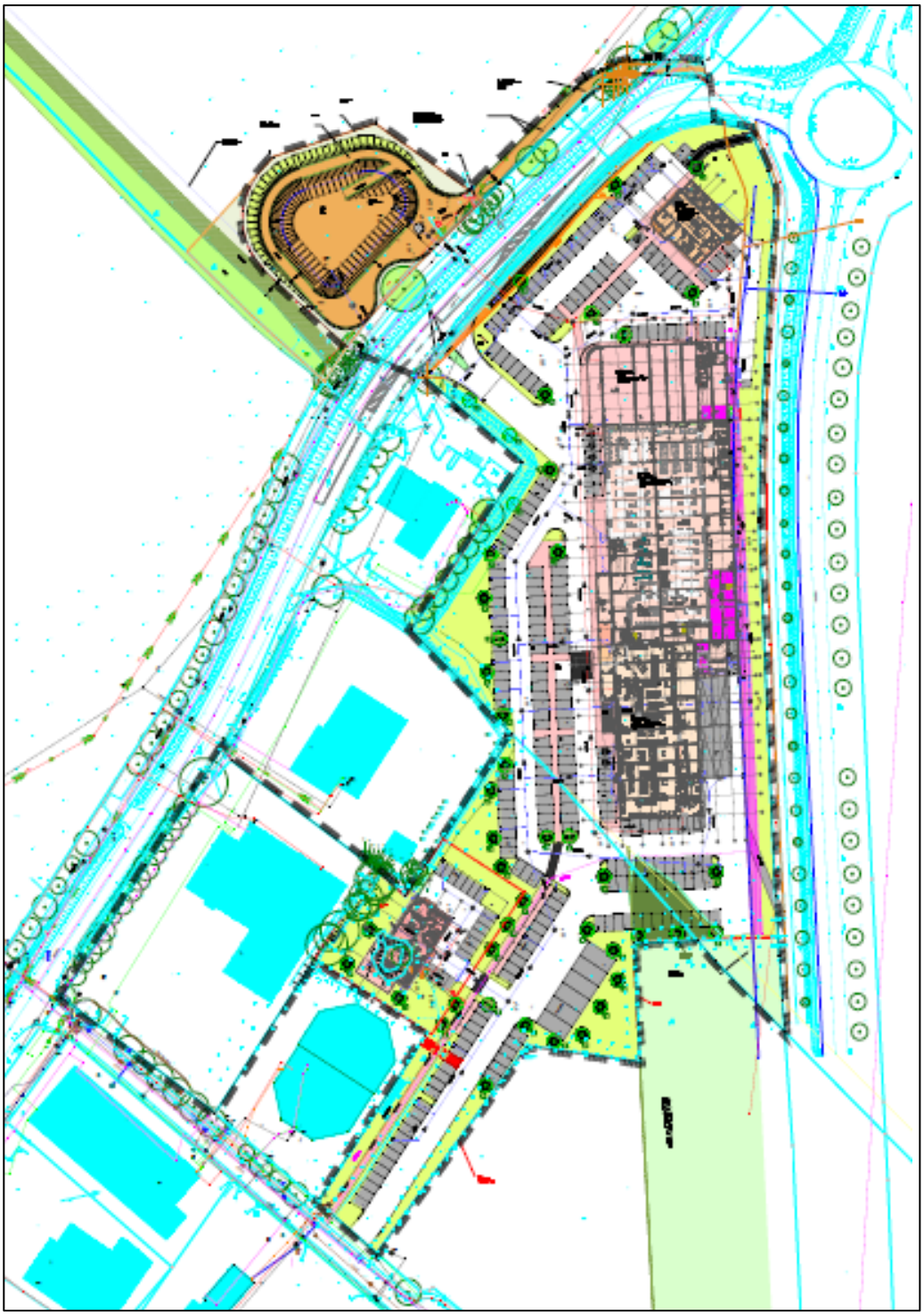


Abb. 2: Lage Konzept für den Einzelhandel in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“
(Quellen: HÖLBLING & PARTNER BERATENDE INGENIEURE + LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PARTGMBB und MAY & CO. DEVELOPMENT GMBH, Bearbeitungsstand März 2026; Bearbeitung durch PBM, ohne Maßstab)

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

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

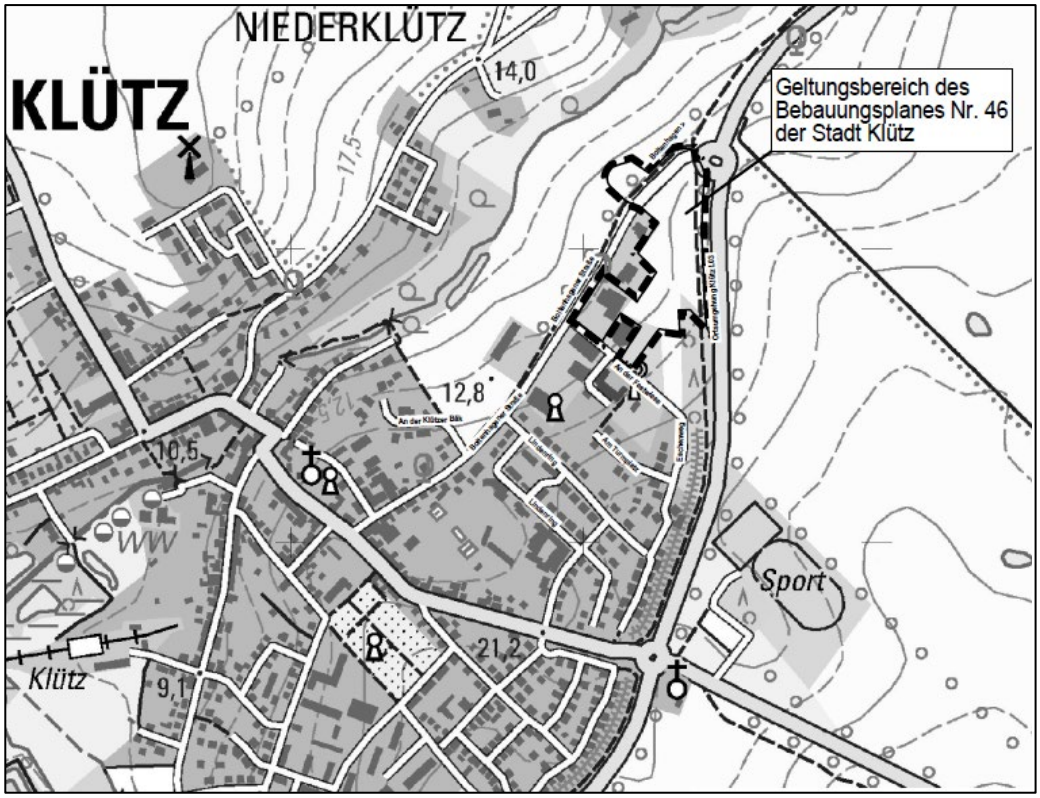


Abb. 3: Darstellung und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Klütz auf Topographischer Karte
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; Bearbeitung durch PBM, ohne Maßstab)

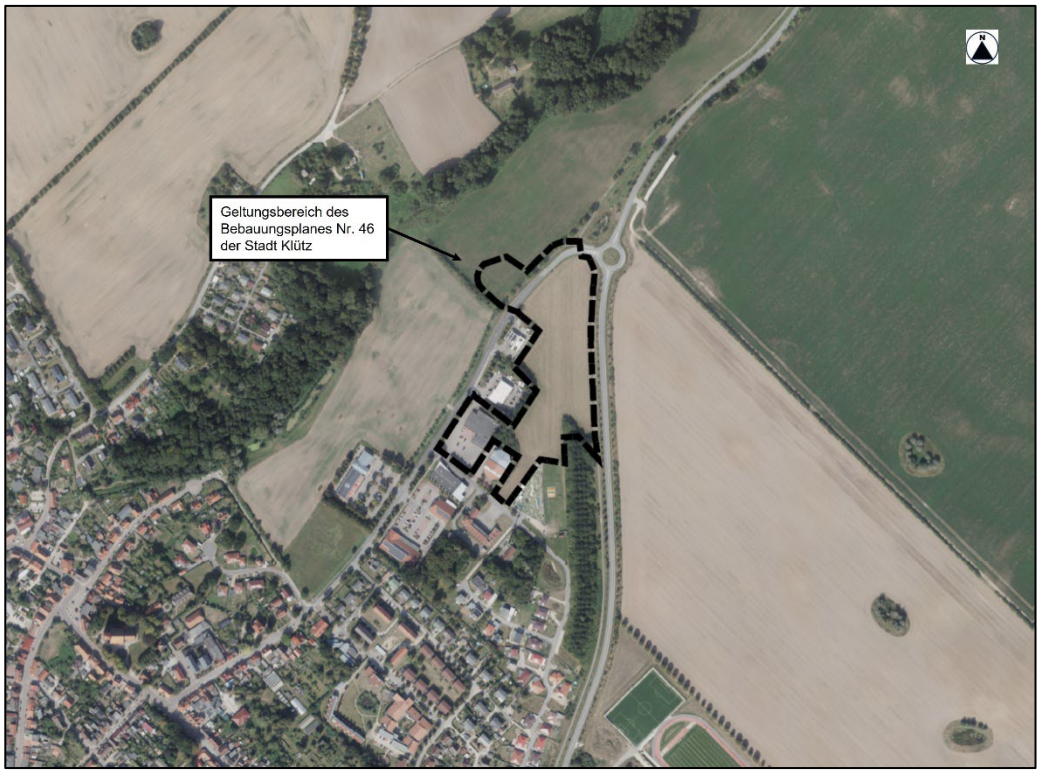


Abb. 4: Darstellung und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 46 der Stadt Klütz auf dem Luftbild
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; Bearbeitung durch PBM, ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und wird wie folgt begrenzt:

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

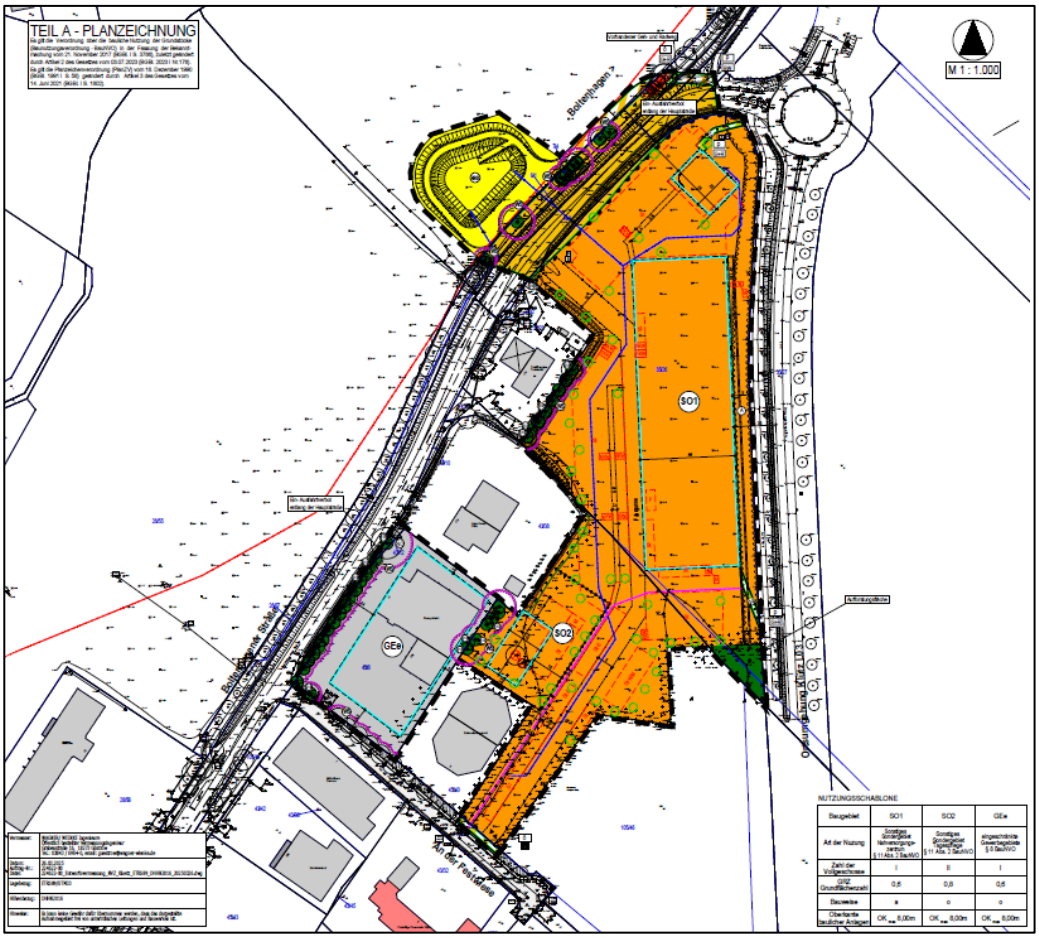


Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung Stand Mai 2026 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46
(Quelle: © WAGNER/ WEINKE Ingenieure 2025; Bearbeitung durch PBM, ohne Maßstab)

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.

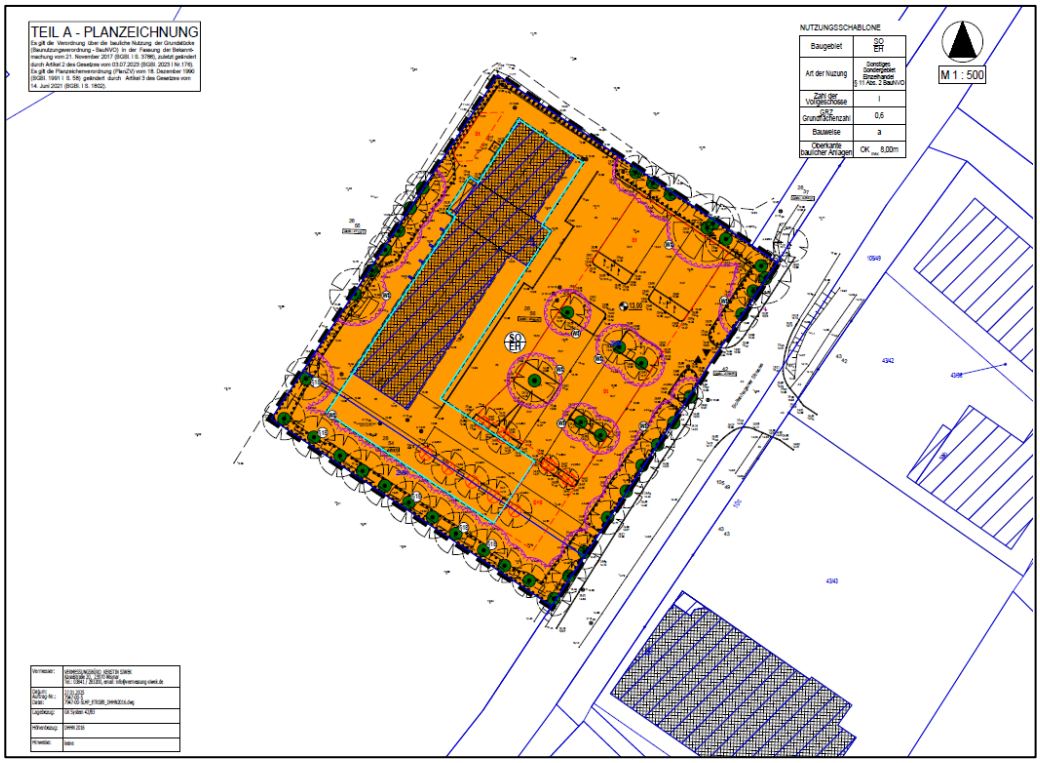


Abb. 6: Auszug aus der Planzeichnung Stand 04. Mai 2026 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37
(Quelle: © Vermessungsbüro KERSTIN SIWEK; 27.01.2025 mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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 wurden 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.

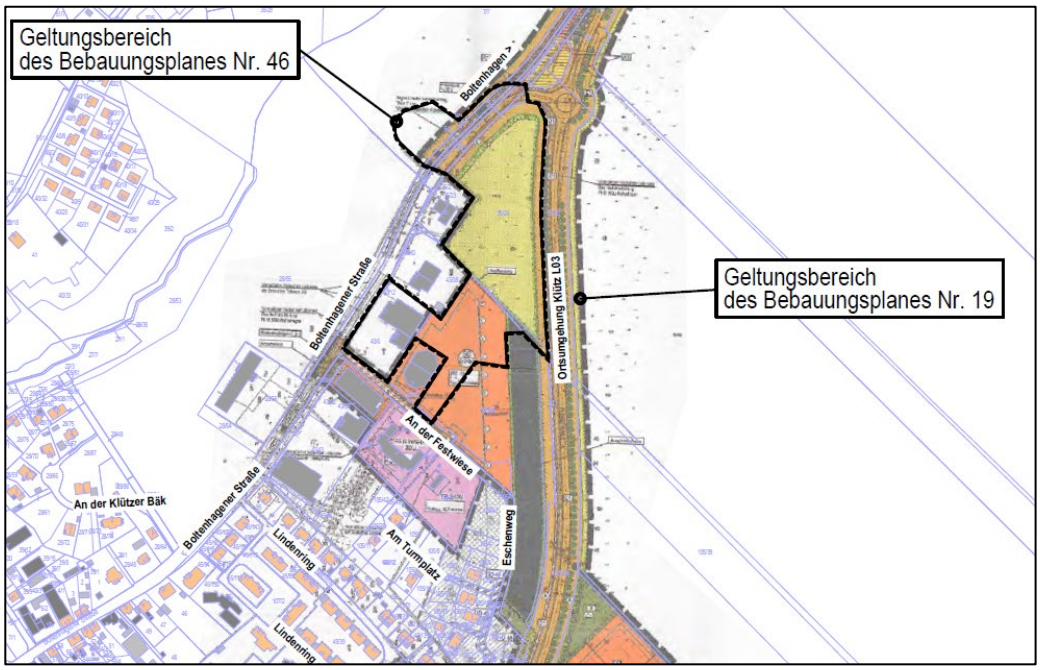


Abb. 7: Darstellung der Umgrenzung der Konzeptflächen auf dem Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz
(Quelle: PBM 2026, Bearbeitung durch PBM, ohne Maßstab)

Laut Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg (nachrichtlich: Amt für Raumordnung und Landesplanung M-V) Fachdienst Bauordnung und Planung vom 12.12.2024[1] 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. Mittlerweile wurden die Zielsetzungen für das Kaufhaus Stolz präzisiert. Die Planungsziele wurden zur Kenntnis genommen. Nunmehr wird präzisiert, dass 1.275 m² Verkaufsfläche auf das Ladengeschäft und 125 m² für saisonale Außenverkaufsfläche entfallen. Im Rahmen der raumordnerischen Bewertung vom 06.08.2026 wird die Vereinbarkeit unter Berücksichtigung der Raumordnung und Landesplanung durch die Zielsetzungen hergestellt. Die raumordnerische Bewertung berücksichtigt bereits 1400 m² Fläche für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Kaufhauses.
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 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. Laut raumordnerischer Bewertung vom 06.08.2026 tragen die beabsichtigten Maßnahmen zur Stärkung des Grundzentrums bei. Das Grundzentrum Klütz erhält somit seinen Status. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

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.

[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.

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

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.
Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Biotopschutz (§ 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V))
Gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung […] führen können, […] unzulässig“. „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist“ (§ 20 (3) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 (3) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird.
Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs, 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V

Das Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP-MV) 2016 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich. Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil (Teil 1) der Begründung unter dem Gliederungspunkt 2.1 Landesraumentwicklungsprogramm aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich. Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil (Teil 1) der Begründung unter dem Gliederungspunkt 2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) WM zum Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz vom 06.08.2025 ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Auch das für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 37 ist laut Stellungnahme des AfRL WM vom 06.08.2026 die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern GLP M-V

Auf Ausführungen aus dem gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird hier verzichtet, da im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg eine entsprechende detaillierte Untersetzung erfolgt. Diese wird nachfolgend dargestellt.

4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg GLRP WM

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) ausgeformt.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung – April 2007) trifft für das Plangebiet und angrenzende Bereiche zusammenfassend u.a. folgende Aussagen:

- das Plangebiet ist der Landschaftszone 1-Ostseeküstenland, Großlandschaft 10 – Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit 101-Klützer Winkel zuzuordnen (Karte 1)
- eine Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräume besteht nicht; südlich gelegene Bereiche werden mit hoher Schutzwürdigkeit und westlich gelegene Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 3)
- die Schutzwürdigkeit des Bodes ist im Bereich des Plangebietes mit mittel bis hoch verzeichnet (Karte 4)

- im Bereich des Plangebietes wird die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers mit mittel bis hoch bewertet (Karte 6)
- die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird für den Bereich des Plangebietes mit mittel bis hoch eingestuft (Karte 8)
- eine mittlere Bedeutung wird für die Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume verzeichnet (Karte 9)
- Kommunale Landschaftsplanung (Karte 12):
- Flächennutzungsplan vorhanden (Stand: 2000)
- Landschaftsplan in Bearbeitung

das Plangebiet ist als Bereich mit besonderer Bedeutung – Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft dargestellt (Karte 13).

Die Abgrenzung des Plangebietes liegt in einem bereits stark vorgeprägten, verkehrs- und siedlungsnahen Raum.
Unter Berücksichtigung der Vorprägung des Standortes, der Lage an vorhandenen Verkehrsachsen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des GLP M-V und GLRP WM vereinbar.

Die für die Umwandlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen liegen auf einem Feldblock mit einer Ackerwertzahl von 62. Flächen mit einer Ackerwertzahl über 50 werden in einem Umfang von weniger als 5,00 ha in Anspruch genommen.

4.3 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.

4.4 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor. Der Landschaftsplan befindet sich in Bearbeitung.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen sowie deren Behandlung in der Abwägung festgelegt.
Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen entsprachen im Wesentlichen Hinweisen zu einzelnen umweltbezogenen Belangen, insbeson-

dere zum Immissionsschutz, zum Wasserhaushalt, zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zum Artenschutz sowie zur Ver- und Entsorgung. Grundsätzliche Einwände gegen die Planung oder Hinweise auf erhebliche, bislang nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen wurden nicht vorgetragen. Die Grundzüge der Planung wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange überwiegend nicht berührt.
Für das Schutzgut Mensch liegen schalltechnische Untersuchungen zu Verkehrslärm- und gewerblichen Geräuscheinwirkungen vor, auf deren Grundlage die Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen bewertet werden können. Die Ergebnisse sind für die Ebene der Bauleitplanung ausreichend. Weitergehende Detailuntersuchungen sind auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren, zu erbringen.
Die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser wurden insbesondere im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung und -bewirtschaftung betrachtet. Hierzu wurden wasserwirtschaftliche Konzepte entwickelt und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher auf die Bewertung der planbedingten Auswirkungen im Grundsatz; die detaillierte technische Ausführung ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.
Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden die Eingriffs- und Ausgleichsbelange ermittelt und bewertet. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag behandelt. Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete sowie das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Für weitere Schutzgüter, insbesondere Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, ergaben sich aus den Stellungnahmen keine Hinweise auf erhebliche Umweltauswirkungen, die eine vertiefende Untersuchung auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich machen würden.
Vor diesem Hintergrund wurde der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf das für die Bauleitplanung notwendige Maß festgelegt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sachgerecht zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Weitergehende Detailprüfungen erfolgen auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:
Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete,
der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-j sind des Weiteren zu berücksichtigen:

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität,
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d und
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung durch das Gutachterbüro Bauer erstellt. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien durch den Gutachter betrachtet.

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

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden für den Bebauungsplan Nr. 46 in der folgenden Tabelle unter dem jeweiligen Schutzgut mit bewertet und beschrieben. Die entsprechenden

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden unter Punkt 9.1 des Umweltberichts dargestellt.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbericht auf Grundlage einer Potentialabschätzung, erstellt durch den Gutachter M. Bauer, sowie den Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE, 2018).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.
Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr und die Auswirkungen der Freizeitaktivitäten entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	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. Im Bebauungsplan Nr. **46** sind im Bereich der Sonstigen Sondergebiete „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ SO1 und SO2 ebenfalls keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion durch das geplante Vorhaben betroffen. Die landwirtschaftliche Fläche innerhalb des nördlichen Sondergebietes hat keine besondere Bedeutung für Erholungszwecke (evtl. z. B. Spaziergänge mit dem Hund). Die an das Plangebiet anschließenden Radwege sind Teil eines regional bzw. überregional bedeutenden Radwegsystems. Belange hierzu sind bei der Planung zu berücksichtigen. 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	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. 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 einbezogen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind sowohl die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. **46** als auch die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. **37** zu betrachten. Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Erholungsfunktionen werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. **46** nicht erheblich beeinträchtigt. Der Schmetterlingspark und das Gelände des Abenteuergolfparks außerhalb des Plangebietes bieten Möglichkeiten für die Erholung und Freizeitgestaltung. Diese Bereiche werden nicht durch den Bebauungsplan Nr. **46** überplant. Der Eindruck des Landschaftsbildes kann durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Gehölze und Gehölzstrukturen positiv beeinflusst werden. Insbesondere sind gemäß den Zie-

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	geplanten Bebauung ab. Das Sonstige Sondergebiet SO2 „Tagespflege“ dient der Versorgung der Bevölkerung durch eine soziale Einrichtung.	len 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.
	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u> **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** Die geräuschrelevanten Belange durch Verkehrslärm und Gewerbe werden beachtet. Hierzu wurden Gutachten erstellt - (Aufstellung B-Plan Nr. 46 Nahversorgungszentrum und Tagespflege, Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005/16.BImSchV, WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GMBH, Neumünster, Bearbeitungsstand: 12. Dezember 2025, Projekt-Nr.: 125.2480 und - Aufstellung B-Plan Nr. 46 Nahversorgungszentrum und Tagespflege, Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GMBH, Neumünster, Bearbeitungsstand: 23. Januar 2026, Projekt-Nr.: 125.2480) Die lärmtechnische Untersuchung beurteilt die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Stadt Klütz, östlich der Boltenhagener Straße und westlich der Landesstraße L03. Aufgrund der Nähe zu diesen übergeordneten Verkehrswegen ist von Verkehrslärmemissionen auf das Plangebiet auszugehen. Innerhalb der geplanten Sondergebiete sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes sind schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen. Die Ermittlung der Verkehrslärmbelastung erfolgte rechnerisch auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19. Die Beurteilung der Ergebnisse wurde anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1, sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durchgeführt. Betrachtet wurden sowohl der Tag- als auch der Nachtzeitraum. In Teilbereichen werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Diese Überschreitungen sind im städtebaulichen Kontext zu bewerten und erfordern eine angemessene Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung. Zur Sicherstellung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse werden geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm empfohlen. Hierzu zählen insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, sowie gegebenenfalls städtebauliche Maßnahmen. Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Entsprechende Hinweise und Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind zu berücksichtigen. Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm sin bei Umsetzung der erforderlichen Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten. **Baubedingte Auswirkungen** Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Lärmemissionen durch Bautätigkeiten (z. B. Erdarbeiten, Baustellenverkehr, Einsatz von Baumaschinen) zu rechnen. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt und auf die Bauphase beschränkt. Aufgrund	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	der nur temporären Dauer und der üblichen Regelungen zum Baulärm (z. B. Einhaltung der Arbeitszeiten gemäß AVV Baulärm) sind keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft. **Anlagebedingte Auswirkungen** Anlagebedingte Auswirkungen durch Verkehrslärm entstehen durch die feste Lage des Plangebietes im Umfeld der Verkehrswege. Diese Verkehrswege stellen dauerhafte Lärmquellen dar, deren Einwirkungen bereits im Bestand vorhanden sind. Die Ergebnisse zeigen, dass je nach Lage im Plangebiet unterschiedliche Verkehrslärmpegel auftreten. In Teilbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Diese Überschreitungen sind im städtebaulichen Kontext zu bewerten. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen können durch entsprechende planerische Maßnahmen und passive Schutzmaßnahmen vermindert werden. Südlich angrenzend befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung, weshalb die gewerblich verursachten Geräuscheinwirkungen zu untersuchen waren. Die schalltechnische Beurteilung erfolgte gemäß TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2. Die Ergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber an allen relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Nächtliche Überschreitungen treten ausschließlich im Rahmen der Zusatzbelastung einzelner Anlieferungsvorgänge auf, werden jedoch unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung eingehalten. Anlagebedingte Auswirkungen können durch geeignete technische Maßnahmen vermieden werden. Erhebliche anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten. **Betriebsbedingte Auswirkungen** Betriebsbedingt sind zusätzliche Lärmeinwirkungen durch den Verkehr zu erwarten, der mit der Nutzung des Nahversorgungszentrums, der Tagespflegeeinrichtung sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes verbunden ist. Diese zusätzlichen Verkehre wurden im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Beurteilung der Verkehrslärmemissionen erfolgte getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum. Auch unter Berücksichtigung der betriebsbedingten Verkehrsanteile zeigen sich im Plangebiet Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte in Teilbereichen. Zur Sicherstellung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse werden daher geeignete passive Schallschutzmaßnahmen sowie gegebenenfalls städtebauliche Maßnahmen, empfohlen. Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen sind betriebsbedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen nicht zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können im Tages- und Nachtzeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten bei Umsetzung des vorgesehenen Lärmschutzkonzeptes eingehalten werden. **FAZIT**: Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 49 sowie durch geeignete passive und gegebenenfalls städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse sichergestellt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bei Umsetzung der Planung insgesamt nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der empfohlenen baulichen und organisatorischen Maßnahmen nach dem Stand der Technik werden die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie der TA Lärm eingehalten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	Folgende Hinweise des Gutachters sind zu berücksichtigen: <u>Verkehrslärm:</u> *Anhand der im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.* *Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).* *Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungs-bauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.* *Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.* <u>Lärm durch Gewerbe nach TA Lärm</u> Umsetzung baulicher und organisatorischer Lärmschutzmaßnahmen gemäß dem aktuellen Stand der Technik Kundenparkplatz: - Nutzung tagsüber (06:00–22:00 Uhr) unkritische Nutzung aus schalltechnischer Sicht - Nachtnutzung (22:00–06:00 Uhr) nur zulässig, wenn keine gleichzeitigen Anlieferungen erfolgen - Bei nicht ausschließbaren nächtlichen Anlieferungen: Anpassung der Öffnungszeiten - Nächtliche Fahrbewegungen von Kunden der Bankfiliale zulässig - Geräuschmindernde Ausführung der Fahrgassen (ebenes Betonsteinpflaster oder Asphalt) - Einsatz geräuscharmer Einkaufswagen Anlieferung - Anlieferung über Kundenparkplatz über die Zu- und Ausfahrt Boltenhagener Straße Haustechnik - Vor Installation außenliegender haustechnischer Anlagen: Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte, insbesondere nachts - Bei fortgeschrittener Planung Hinzuziehung eines Schallgutachters erforderlich Zusätzliche Hinweise - Einhaltung aller festgelegten Schallleistungspegel - Abgestrahltes Schallspektrum muss einzeltonfrei sei - Fahnenmasten geräuscharm (innenliegende Hissvorrichtungen) auszuführen - Vermeidung impulshaltiger Geräusche durch geeignete Befestigung der Fahnen.	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	Abfallbeseitigung Die Abfallentsorgung kann gewährleistet werden. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises NWM sind zu beachten.	
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	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.	Artenschutzrechtliche Belange wurden bewertet 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 wurden ermittelt und sind zu kompensieren. Der gesetzlich festgelegte Waldabstand ist einzuhalten. Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen. Neue Waldfläche wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes südöstlich der Waldumwandlung innerhalb des Teilbereichs und darüber hinaus straßenbegleitend in südliche Richtung entlang der Ortsumgehung als Ausgleich festgelegt. Abstände oder Umwidmungen des geringfügig betroffenen Waldstückes sind mit der Forstbehörde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. **46** abzustimmen. Laut Stellungnahme der Landesforstanstalt vom 30. Juni 2025 wurde das forstliche Einvernehmen erteilt. Die Waldflächen befinden sich auf dem Flurstück 105/46, Flur 2 der Gemarkung Klütz. Laut Stellungnahme werden unter Beachtung der Aufforstungsfläche die forstrechtlichen Belange eingehalten.
	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u> **Tiere** Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem Artenschutzfachbericht bewertet. Im Artenschutzfachbericht wird auf die Relevanz des Standortes eingegangen. Auswirkungen auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Erfassung der Arten erfolgt auch für den Artenschutz unter Berücksichtigung FFH-relevanter Arten. Hier erfolgt eine Potentialanalyse. Verbotstatbestände werden ausgeschlossen.	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden: Brutvögel Das Arteninventar der Gehölze und der Randstrukturen bleibt erhalten. Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen. Reptilien und Amphibien Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind. Allgemein Die Hecke im Westen des Plangebietes befindet sich im Einflussbereich der Wirkzone bei Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens. Da der Bau des Regenwasserrückhaltebeckens temporär ist, wird davon ausgegangen, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Zudem können sich durch die Ausbildung der Gewässerfläche positive Synergieeffekte für die Brutvögel, aber auch für die anderen relevanten Arten wie Amphibien und Reptilien ergeben. **Pflanzen und biologische Vielfalt** Multifunktionaler Kompensationsbedarf Die E+A-Bilanz wurde erstellt. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden festgelegt und sind bis zum Satzungsbeschluss zu sichern. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz liegt als Anlage der Begründung und dem Umweltbericht bei. Es wird hiermit darauf verwiesen. Baumschutz Die Mehrheit des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet besteht aus verschiedenen Laubbäumen entlang der Boltenhagener Str. Einige davon sind Bestandteil einer Baumreihe, die nach §19 des Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Andere Einzelbäume oder Baumgruppen sind nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der Eingriff beschränkt sich auf einzelne Bäume und Baumgruppen im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs sowie auf eine Baumgruppe entlang des Radwegs auf der westlichen Seite der Boltenhagener Str., in der Nähe des für das RRB vorgesehenen Bereichs und der Zufahrtsstraße dorthin. Die detaillierte Bewertung und Berücksichtigung der Anforderungen an die Belange der nach NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume erfolgte in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung. Die Anforderungen an den Baumschutz werden beachtet. Wurzelschutzbereiche werden berücksichtigt. Rodungen werden bilanziert. Anpflanzungen werden innerhalb des Gebietes vorgesehen. Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume befinden	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	sich innerhalb des Plangebietes. Diese sind entsprechend im Plan-Teil A mit Wurzelschutzbereich dargestellt. Werden im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen Fällungen erforderlich bzw. sind Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. <u>Rodung</u> Für die Rodung von 13 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes ist die Ersatzpflanzung von 31 Einzelbäumen im Plangebiet oder innerhalb der Stadt Klütz als Ausgleich zu realisieren. Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 20 Einzelbäumen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Maßnahmen ist die Anpflanzung von 4 Ersatzpflanzungen zu realisieren. Somit sind insgesamt 35 Einzelbäume als Ausgleich anzupflanzen. <u>Anpflanzungen</u> 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 <u>Naturdenkmal</u> Die als Naturdenkmal gekennzeichnete Eiche ist unter der Kennung NWM 033 in der Naturdenkmalverordnung des Landkreises gelistet und entsprechend geschützt. (Sellungnahme Landkreis UNB, vom 25.07.2025). Gemäß § 3 Absatz 1 der ND-VO NWM sind die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachteiligen Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals oder der geschützten Umgebung führen können, verboten. Das Naturdenkmal ist entsprechend zu berücksichtigen und zu werten. Das Naturdenkmal wird mit einem größeren Wurzelschutzbereich (5,00 m) festgesetzt. Die Bewertung und Auseinandersetzung sind seitens der Behörde mit dem privaten Grundstückseigentümer zu führen. *Der gesetzliche Schutz nach Naturdenkmalverordnung wie auch der erweiterte Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 5 Meter zu allen Seiten) sind in den Planunterlagen entsprechend zu kennzeichnen und gesondert vom Einzelbaumschutz nach § 18 NatSchAG M-V darzustellen. Der Wurzelschutzbereich ist von der Gewerbegebietsfläche auszunehmen* (Stellungnahme Landkreis UNB, vom 25.07.2025) <u>Nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope</u> Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Deshalb werden hier Antragsverfahren nicht erforderlich. Innerhalb der Wirkzone 1 des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Strauchhecke mit Überschirmung (BHS), die in der Bewertung berücksichtigt wurde. Die Bewertung des geschützten Biotops im Wirkbereich des Vorhabens außerhalb des Plangebietes erfolgte nach Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter. <u>Waldabstand</u> 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. In dem Sonstigen Sondergebiet SO1 bedürfen Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	Waldabstandes einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde. Laut Flächenbilanz sind 282 m² Aufforstungsfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen.	
Fläche/Boden	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 für die Neuordnung des Vorhabengebietes erforderlich 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 Sonstigen Sondergebietes sind vorgesehen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. **46** umfasst eine Fläche von ca. 4 ha (siehe Flächenbilanz Stand 27.04.2026). 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	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/Boden zu bilanzieren und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Auswirkungen durch die Versiegelung und Bebauung im Plangebiet werden als erheblich eingeschätzt und sind durch geeignete multifunktionale Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Externe Maßnahmen sind noch vor Satzungsbeschluss 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. Als Ausgleich sollen Aufforstungsflächen etwas weiter südöstlich innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden. 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 29.429,75 m² EFÄ. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	die östlichen Sondergebietsflächen für Sport, Freizeit und Soziales liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Auch das Sonstige Sondergebiet im Bereich des Abenteuergolfsparks sowie des Schmetterlingsparks liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. **46**.	sind zu erbringen. Die entsprechenden externen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.
	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u> **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen** Für die Berechnung der Eingriffsfläche wurde der Lage- und Höhenplan verwendet, der von der Vermessungsstelle Wagner-Weinke Ingenieure am 18. Juli 2025 im Koordinatensystem UTM 33 / ETRS 89 erstellt wurde. Weitere Vermessungen erfolgten am 29. August 2025 durch das Vermessungsbüro Wagner-Weinke Ingenieure. Die Ergebnisse wurden im Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33 bereitgestellt. Zusätzliche Vermessungen sind bedarfsgemäß erfolgt. **Baubedingte Auswirkungen** Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, insbesondere eines sachgerechten Oberbodenmanagements, der Beschränkung von Befahrungen auf notwendige Bereiche sowie der ordnungsgemäßen Lagerung von Materialien, sind erhebliche baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden nicht zu erwarten. **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen** Durch Versieglung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Die Ermittlung der Versiegelung und Überbauung erfolgte in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5. Gemäß der baulichen Nutzung (Bauliche Nutzung) ist das Plangebiet in drei Kategorien unterteilt: - GE mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 80 % - SO1 mit einer GRZ von 90 % - SO2 mit einer maximalen GRZ von 80 % Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung beträgt. 10.552,65 m² EFÄ. Für naturschutzfachliche Eingriffe im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Nahversorgungszentrums für die Gebiete SO1 und SO2 erfolgt ein Eingriff in Höhe von 29.429,75 m² EFÄ. Der im Zusammenhang mit den Eingriffen erforderliche Ausgleich in Höhe von 29.429,75 m² KFÄ ist innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Klütz zu erbringen oder durch Erwerb von Ökopunkten in der Landschaftszone „Ostseeküstenland. Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird schadlos geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser soll in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanälen sowie über die Regenwasserrückhalteflächen schadlos in die westlich des Plangebietes gelegene Vorflut abgeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser neben der Versickerung schadlos abgeleitet werden kann und schadlos in das Grundwasser gelangt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind anlagenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden insbesondere durch die Errichtung baulicher Anlagen, Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen verbunden. Diese führen zu dauerhaften Bodenüberformungen sowie zu Teil-/ Versiegelungen und damit zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt innerhalb eines bereits bauplanungsrechtlich vorgeprägten und überwiegend anthropogen beeinflussten Raumes. Die überbaubaren Flächen waren bereits Gegenstand bestehender Bauleitplanung bzw. liegen außerhalb hochwertiger oder unzerschnittener Freiräume. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unberührter Flächen vermieden. Betriebsbedingte Auswirkungen auf Fläche und Boden ergeben sich im Wesentlichen durch die dauerhafte Nutzung der Anlagen und der zugehörigen Erschließungsflächen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes, der begrenzten Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Boden- und Flächenschonung werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden insgesamt als nicht erheblich eingestuft. **Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen** Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren, die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. **Munitionsfunde** Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
Wasser	Im Plangebiet liegt kein Oberflächengewässer I oder II. Ordnung. Der Standort befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, grenzt aber direkt an eine Trinkwasserschutzzone III A. Die Geschütztheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten >10 m bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 11 m zu NN. Es ist potenziell nutzbares Dargebot an Grundwasser mit hydraulischen Einschränkungen vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 0-50 mm/a. Die Bodenfunktion wird in den Bereichen der Versiegelung als gering schutzwürdig, im Bereich der Ackerfläche mit erhöhter Schutzwürdigkeit bewertet. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, LUNG M-V Zugriff: Dezember 2024). Die Stadt Klütz wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt.	Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach den derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der hohen Geschütztheit und allgemeinen Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Allgemeine Empfehlungen zu Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung unter Einsatz entsprechender technischer Anlagen ist von einer gering erheblichen Auswirkung der Nutzungsänderung auf das Schutzgut im Bereich der Ackerflächen auszugehen. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung direkt nicht betroffen. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. **46** sind die gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. 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.
	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u> Die Rechtsgrundlagen für die entsprechenden Belange sind zu beachten**.** <u>Löschwasserversorgung</u> Die Löschwasserversorgung kann am Standort gesichert werden. Die detaillierten Ausführungen erfolgen in der Bauantrags- und Baugenehmigungsplanung. <u>Wasserversorgung</u> Die Versorgung mit Trinkwasser wird abgesichert. Entsprechende Anschlussgestattungen werden mit dem zuständigen ZV Grevesmühlen abgestimmt. Das Vorhaben wird laut Stellungnahme der unteren Wasserbehörde nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. <u>Abwasserentsorgung</u> Die Entsorgung des Abwassers wird geregelt. Entsprechende Anschlussgestattungen sind beim ZV Grevesmühlen zu beantragen.	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	Niederschlagswasserbeseitigung und -bewirtschaftung Für die Niederschlagswasserbeseitigung und Bewirtschaftung wurde für die beabsichtigten Vorhaben unter Berücksichtigung des konkreten baulichen Konzeptes die Niederschlagswasserbeseitigung geregelt. Die Inaussichtstellung der Wasserbehörde liegt vor. Auf der Grundlage der Planung wird der Entwurf gefertigt. Das weitere Beteiligungsverfahren wird geführt. Wasserhaushaltsbilanz Zur Wasserhaushaltsbilanz fand eine Bewertung statt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch den vorhandenen Boden und die Bodenverhältnisse und die beabsichtigten Baumaßnahmen durch Versickerung nicht möglich. Deshalb wird ein Regenwasserrückhaltebecken zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt und Planbestandteil. Regenwasserbewirtschaftung Die Regenwasserbewirtschaftung ist durch das System der Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers, der teilweisen Versickerung vor Ort und der Verdunstung sowie dem Regenwasserrückhaltebecken gegeben. Die Anforderungen werden beachtet und in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Gewässerschutz Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind maßgeblich in der Bauphase und im Betrieb der Anlagen zu beachten. Die Anforderungen an den Gewässerschutz können eingehalten werden. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Wild abfließenden Wasser ist durch die Bebauung aufgrund der Topographie nicht zu verstärken bzw. abzufangen. Starkregenvorsorge Die Anforderungen an die Starkregenvorsorge sind zu beachten. Hier ergeben sich die Nachweise im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens für das Regenwasserrückhaltebecken. Als Informationsquelle ist die Hinweiskarte Starkregengefahren für MV, abrufbar über das Geoportal des BKG (https://www.geoportal.de/Themen/Klima_und_Wetter/1_Starkregen.html) veröffentlicht. **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** **Baubedingte Auswirkungen** Während der Bauphase können durch Erdarbeiten, Baustellenverkehr sowie temporäre Lagerflächen punktuelle Beeinträchtigungen des Bodens und damit mittelbar des Wasserhaushalts auftreten. Bei Einhaltung der einschlägigen wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Vorgaben sowie der Anforderungen der Unteren Wasserbehörde sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser oder angrenzende Wasserschutzgebiete zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. **Anlagenbedingte Auswirkungen** Durch die planbedingte Versiegelung kommt es zu einer Reduzierung der natürlichen Versickerung und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung in Teilbereichen. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versicke-	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	rung des Niederschlagswassers nicht möglich. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wird das anfallende Oberflächenwasser über ein Regenwasserrückhaltebecken kontrolliert zurückgehalten und abgeleitet. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt unter Berücksichtigung der Sammlung, teilweisen Versickerung, Verdunstung sowie Rückhaltung. Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht unmittelbar in Anspruch genommen. **Betriebsbedingte Auswirkungen** Im Betrieb sind unter Beachtung der technischen Regelwerke sowie der wasserrechtlichen Vorgaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind über den zuständigen Zweckverband gesichert. Der Gewässerschutz sowie die Starkregenvorsorge werden durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet und im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren konkretisiert. **FAZIT:** Unter Berücksichtigung der hohen natürlichen Geschütztheit des Grundwassers, des ausreichenden Grundwasserflurabstandes sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering erheblich zu bewerten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der Anforderungen der zuständigen Wasserbehörden ist nicht von einer nachhaltig nachteiligen Beeinträchtigung des Wasserhaushalts auszugehen.	
Luft	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.	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

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
		kann ggf. eine Dachbegrünung als Maßnahme zu Verbesserung der lokalen Luftverhältnisse geprüft werden.
	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u> **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** <u>Baubedingte Auswirkungen</u> Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen. Für das Schutzgut Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen. <u>Anlagebedingte Auswirkungen</u> Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. <u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u> Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Nutzungsintensivierungen. Die zusätzlichen Verkehre werden als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden als gering erheblich bewertet.	
Klima	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.	Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der lokal bzw. mikroklimatischen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen durch Versiegelungen, Bebauung und Verkehrsemissionen sind zu betrachten und zu gewährleisten. Positive Auswirkungen haben hierbei die Begrünung der Freiflächen sowie Erhaltungsgebote für Gehölze. Erhebliche Auswirkungen auf das Großklima und die lufthygienischen Eigenschaften sind durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. **46** derzeitig nicht zu erwarten. Photovoltaikanlagen tragen zum Schutz des Klimas durch erneuerbare Energien bei.
	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u> **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** <u>Baubedingte Auswirkungen</u> Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.	

<table>
<tr><th>Schutzgut</th><th>Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen</th><th>Kurzbewertung</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"><u>Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Grundsätzlich wirkt sich der Erhalt von Gehölzen positiv aus. Das Plangebiet besitzt keine erhebliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, da eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation durch die küstennahe Lage besteht. Der Klimaanpassung wird durch die Nutzung erneuerbarer Energien und der grünordnerischen Gestaltung sowie der Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen Rechnung getragen.
Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.</td></tr>
<tr><td>Landschaft/ Landschaftsbild</td><td>Es handelt sich um eine Erweiterung der Bauflächen in Richtung Bogen der Ortsumgehung und Kreisel. Aufgrund der Lage des Teilbereiches im direkten Anschluss an die umliegende Bebauung entlang vorhandener Verkehrstrassen wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Ein Naturdenkmal wird im Grenzbereich dargestellt. Das Naturdenkmal liegt nicht innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 46. Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Kernbereiche landwirtschaftlicher Freiräume. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildraum „Klützer Bach“ zugeordnet und im Umweltportal des LUNG M-V 2024 als mittel bis hoch bewertet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildraums ist bereits durch die vorhandene Bebauung und die umliegenden Verkehrsflächen gegeben. Festsetzungen zu Art der Bebauung und der Gebäudehöhe (siehe Nutzungsschablone) im Bebauungsplan Nr. 46 begrenzen die Auswirkungen des baulichen Vorhabens.</td><td>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.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"><u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u>
Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen im Wesentlichen während der Bauphase durch Baustelleneinrichtungen, Erdarbeiten, temporäre Lagerflächen, Baumaschinen sowie durch vorübergehende Vegetationsfreistellungen. Diese Wirkungen sind zeitlich begrenzt und auf den unmittelbaren Bereich des Plangebietes beschränkt. Es kommt zu keinen erheblichen baubedingten Auswirkungen.
Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
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</td></tr>
</table>

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	hier mit zu berücksichtigen. Durch die grünordnerischen Festsetzung kann eine weiche Umsäumung des Gebietes hergestellt werden, die die Blickwirkung der Gebäude abmildern kann. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung freier Landschaftsräume. Die Planung stellt vielmehr eine Arrondierung entlang bestehender Verkehrsachsen und angrenzender Siedlungsflächen dar. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits städtisch geprägten Umfeldes am Ortseingang aus Richtung Boltenhagen und ist im Wesentlichen durch die Boltenhagener Straße, die Landesstraße L03 sowie südlich angrenzende bebaute Flächen begrenzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich lediglich untergeordnete landwirtschaftlich genutzte Flächen. Prägende landschaftsbildende Elemente, insbesondere Gehölzstrukturen entlang der Boltenhagener Straße und der Landesstraße L03, bleiben erhalten. Die überbaubaren Flächen liegen außerhalb zusammenhängender landschaftlicher Freiräume und waren bereits durch den Bebauungsplan Nr. 19 bauplanungsrechtlich überprägt. Die Festsetzungen zu Bauhöhen und zur Begrünung dienen der Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild. Durch die vorgesehenen Höhenbegrenzungen, den Erhalt randlicher Gehölze sowie ergänzende Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wird einer visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt. Das geplante Regenwasserrückhaltebecken kann landschaftsgerecht gestaltet und in die vorhandenen Strukturen integriert werden. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Stadtbild sind daher nicht zu erwarten. Betriebliche Auswirkungen durch zusätzliche Verkehrsbewegungen und Lichtemissionen bewegen sich aufgrund der vorhandenen anthropogenen Vorbelastung des Umfeldes innerhalb eines bereits geprägten Raumes. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	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. Weitere Bau- oder Bodendenkmale liegen zum derzeitigen Kenntnisstand nicht innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. **46** vor.	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.
	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u> **Bau-, anlagebedingte Auswirkungen** Die Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt bei Erfordernis im weiteren Verfahren. Denkmalbelange werden laut Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde (v. nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen sind daher bei Beachtung	

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	der Anforderungen an die Belange des Denkmalschutzes nicht zu erwarten. Der Hinweis zum Verhalten bei Bodendenkmalfunden ist zu beachten (siehe Text-Teil B, Nachrichtliche Übernahmen). **Betriebsbedingte Auswirkungen** Keine Auswirkungen	
Natura 2000-Gebiete	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.	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.
	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen FFH-Gebiete sind nicht beachtlich. Auswirkungen ergeben sich nicht.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Inanspruchnahme von Freiflächen auf die anderen Schutzgüter geprägt. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
	von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.	über externe Maßnahmen und den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Die abschließenden Regelungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden**.**

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

6.4 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.
Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.
Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

6.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

6.6 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz liegt vor (Ursprungsplan (29.05.2000). Der Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Für die Stadt Klütz liegen keine eigenständigen, förmlich festgesetzten Fachpläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor. Die entsprechenden Umweltbelange werden auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze sowie der Vorgaben der zuständigen Fachbehörden geregelt und im Rahmen der jeweiligen Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren konkretisiert. Ein wirksamer Landschaftsplan liegt für die Stadt Klütz derzeit nicht vor; dieser befindet sich in Bearbeitung.

6.7 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Im Jahr 2025 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Stadt Klütz lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

7. Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.
Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot ((§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).
Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.
Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.
Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.
Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz bildet der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) erstellt durch das Gutachterbüro M. Bauer.
Die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen wurden aktuell innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen erfasst und bewertet. Anforderungen in Bezug auf den Artenschutz sind zu berücksichtigen.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Der multifunktionale Kompensationsumfang und die Anzahl der Ersatzpflanzungen wurden ermittelt. Die detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung liegt als Anlage der Begründung und dem Umweltbericht bei. Es wird hiermit darauf verwiesen.
Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgte unter Berücksichtigung der Erkenntnisse zum Projekt und dem Stellungnahmeverfahren.
Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust,
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen,
- für Versiegelung und Bebauung.

Für naturschutzfachliche Eingriffe im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Nahversorgungszentrums für die Gebiete SO1 und SO2 erfolgt ein Eingriff in Höhe von 29.429,75 m² EFÄ. Der im Zusammenhang mit den Eingriffen erforderliche Ausgleich in Höhe von 29.429,75 m² KFÄ ist innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Klütz zu erbringen oder durch Erwerb von Ökopunkten in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Dadurch kann der flächenhafte Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Für die Rodung von 13 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes ist die Ersatzpflanzung von 31 Einzelbäumen im Plangebiet oder innerhalb der Stadt Klütz als Ausgleich zu realisieren. Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 20 Einzelbäumen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Maßnahmen ist die Anpflanzung von 4 Ersatzpflanzungen zu realisieren. Somit sind insgesamt 35 Einzelbäume als Ausgleich anzupflanzen.

Innerhalb der umgrenzten Fläche für Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste (siehe Festsetzung Text-Teil B Punkt 2.1) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die Sicherstellung der erforderlichen Ökopunkte und der erforderlichen Anpflanzungen ist vor dem Satzungsbeschluss zu regeln.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.
Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/biologische Vielfalt
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

- Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Fällung von Gehölzen und Gebüschen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Sollen Baumgehölze außerhalb dieses Zeitraumes gefällt werden, ist vorher eine Begutachtung bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Anderenfalls ist im Zuge der ökogische Baubetreuung der Nachweis zu erbringen, dass im Planbereich keine Vögel brüten.

- Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der, durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

Für Brutvögel, Amphibien und Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Als Vorsorgemaßnahmen sind auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bzw. deren Kompensation durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sollen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren.

Für Brutvögel, Amphibien und Reptilien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens nicht. Der allgemeine Artenschutz ist bei Gehölzschnittmaßnahmen zu beachten. Diese Schnittmaßnahmen bzw. Gehölzrodungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Anderenfalls ist im Zuge der ökogische Baubetreuung der Nachweis zu erbringen, dass im Planbereich keine Vögel brüten.

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.

<u>Maßnahmen zum Schutzgut Wasser</u>

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase.

- 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.

Maßnahmen zum Schutzgut Boden
- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.
- 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 Präzisiserung der Festsetzung erfolgt nach Vorlage des Boden- und Entwässerungsgutachtens.

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

SCHALLSCHUTZ

Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm
Lärmtechnische Untersuchung gemäß Schalluntersuchung Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Projekt-Nr.: 125.2480 vom 12. Dezember 2025

„*Anhand der im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.*
Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungs-bauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind“.

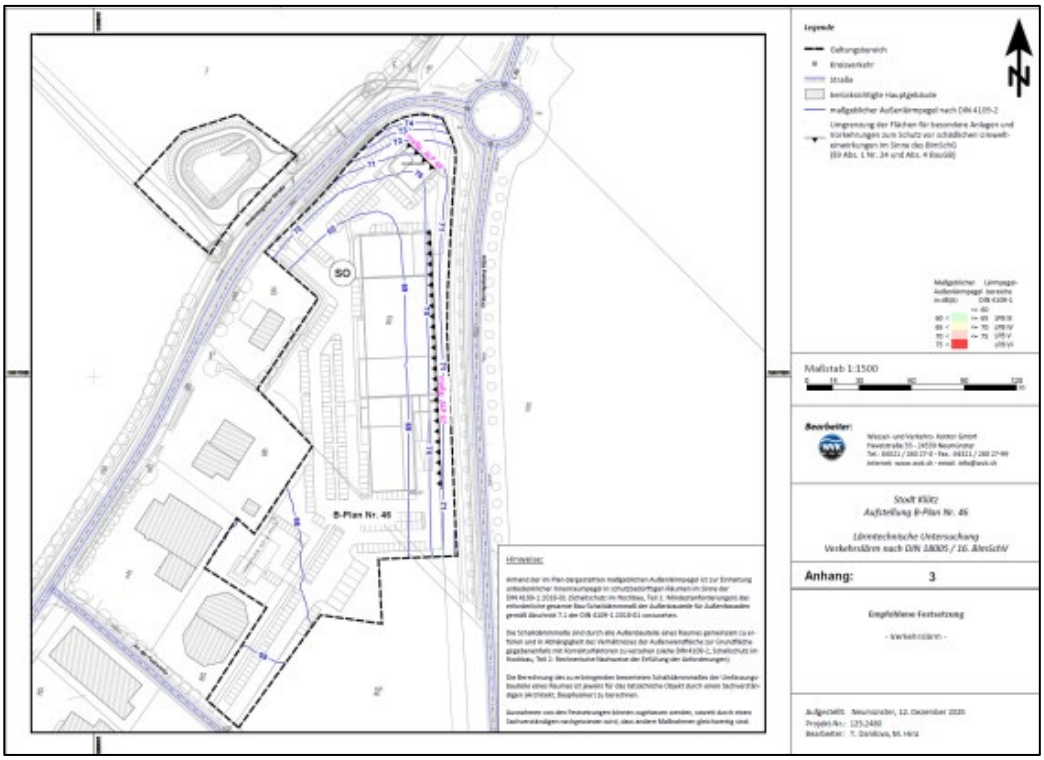


Abb. 8: Karte: Maßgebliche Außenlärmpegel (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH – Projekt-Nr.: 125.2480 vom 12. Dezember 2025 - Karte Anhang: 3)

Hinweise zum Schutz vor Gewerbelärm
Lärmschutzkonzept gemäß Schalluntersuchung Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Projekt-Nr.: 125.2480 vom 23. Januar 2026

Die Hinweise des Gutachters zum Lärmschutzkonzept werden übernommen. Eine objektkonkrete Überprüfung ist im Rahmen des Bautantrags- und Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

„Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik werden folgende Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art gegeben.

Kundenparkplatz:
Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr als unkritisch zu bewerten.

1. Im Beurteilungszeitraum NACHT von 22.00 bis 06.00 Uhr ist die Nutzung des Parkplatzes ist als unkritisch zu bewerten, sofern in diesem Zeitraum keine Anliefervorgänge in der gleichen Nachtstunde stattfinden. (Ein Nachweis ist in Planfall 4, Anhang 2.4 enthalten). Sollten Anlieferungen in der gleichen Zeitstunde der Parkplatznutzung nicht ausgeschlossen werden, wären die Öffnungszeiten der geplanten Nutzungen entsprechend anzupassen.
Sofern Anlieferungen in der gleichen Zeitstunde stattfinden, sind weitere Fahrbewegungen auf dem Kundenparkplatz zwischen 22.00 und 06.00 Uhr zulässig, wenn es sich um die Kunden der Bankfiliale handelt.

2. Die Oberfläche der Fahrgassen der Parkflächen ist zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik mindestens in ebenem Betonsteinpflaster herzustellen. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus beiden Fasen und der Fuge ≤ 9 mm ist. Alternativ kann eine Oberfläche in Asphalt vorgesehen werden.

3. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind geräuscharme Einkaufswagen nach Abb. 3.1 oder vergleichbar vorzusehen.

Anlieferung:
1. Die Anlieferung über den Kundenparkplatz (Drogeriemarkt, Vollsortimenter, Discounter und Backshop) ist über die Zu- und Ausfahrt an die Boltenhagener Straße vorzunehmen.

Haustechnik:
1. Vor Einbau der außen liegenden haustechnischen Anlagen ist zu überprüfen, ob die geltenden Immissionsrichtwerte, insbesondere nachts, eingehalten werden. In jedem Fall ist ein Schallgutachter zur Prüfung der Situation hinzuzuziehen, wenn die Planung entsprechend fortgeschritten ist.

Zusätzliche Hinweise:
Alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das ab-gestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.a.“

DIN-Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018 und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Projektes ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 29.429,75 m² (EFÄ). Die Ausgleichsfläche muss innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland erfolgen. Vorzugsweise sollen die Maßnahmen in der Stadt Klütz und dem Stadtgebiet erfolgen. Die konkreten Maßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Satzung abzustimmen und festzulegen.

9.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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.
Der gewählte Standort des Bebauungsplanes Nr. 46 an der Boltenhagener Straße stellt demgegenüber eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers dar. Der Bereich ist bereits durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen, eine angrenzende Tankstelle und gewerbliche Nutzungen vorgeprägt. Die unmittelbare Anbindung an den Kreisverkehr der L 03 gewährleistet eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung. Die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums ist gegeben, und Konflikte mit angrenzender Wohnnutzung sind aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der bestehenden gewerblichen Vorprägung nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund bestehen für die Stadt Klütz keine geeigneten Standortalternativen für die beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die städtebauliche Einordnung des Standortes dar. Die Änderungsbereiche befinden sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Klütz, unmittelbar begrenzt durch die Ortsumgehung L 03. Die umliegenden Flächen sind bereits durch gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel und eine Tankstelle geprägt. Wohngebiete liegen in ausreichendem Abstand südlich des Plangebietes, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte weitgehend vermieden werden. Die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unterstreicht die Eignung des Standortes als Arrondierung der Siedlungsflächen und ist mit den Zielen der Raumordnung zur Stärkung des Grundzentrums Klütz vereinbar.

9.4 Bewertung der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wurde ebenfalls betrachtet. Ein Verzicht auf die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes würde die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung der Stadt Klütz und ihres Nahbereiches gefährden. Dies stünde im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die eine Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Klütz vorsehen.

10. Zusätzliche Angaben

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

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf Ebene der Bauleitplanung durchgeführt und basiert auf einer schutzgutbezogenen Bestands-, Konflikt- und Wirkungsanalyse.

- Auswertungen vorhandener Fachkarten, Geodaten und Luftbilder (u. a. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern),
- örtliche Begehungen des Plangebietes und angrenzender Wirkbereiche,

- vorhandene Genehmigungs- und Planunterlagen aus früheren Verfahren (u. a. Bebauungsplan Nr. 19).

Die Biotoptypenkartierung erfolgte nach der Anleitung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2013); die Bewertung der Biotoptypen und Funktionen wurde gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) vorgenommen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde auf Grundlage der Flächenbilanz, der versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie der betroffenen Biotopfunktionen durchgeführt. Grundlage bildeten aktuelle Lage- und Höhenpläne sowie Planzeichnungen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen eines gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages behandelt. Die Beurteilung stützt sich überwiegend auf eine Potenzialanalyse, ergänzt durch vorhandene Kartierungen und fachliche Erfahrungswerte.

Für das Schutzgut Mensch wurden schalltechnische Untersuchungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) herangezogen. Die Berechnungen erfolgten rechnerisch nach den einschlägigen Regelwerken (u. a. RLS, DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm).

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft erfolgte überwiegend qualitativ unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen, planbedingter Veränderungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Insgesamt ergaben sich keine erheblichen Schwierigkeiten, die eine sachgerechte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen verhindert hätten.

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

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

Die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen erfolgt durch:
-die Kontrolle der ordnungsgemäßen Umsetzung festgesetzter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Gehölzpflanzungen, Flächenextensivierung),
-die naturschutzfachliche Begleitung im Rahmen nachgelagerter Genehmigungs- oder Ausführungsplanungen,
-die ökologische Baubegleitung,
-Kontrollen durch die zuständigen Naturschutzbehörden.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf Boden, Wasser und Klima/Luft werden durch bereits bestehende Fachgesetze und Überwachungsprogramme erfasst, insbesondere durch:
-die wasserrechtliche Überwachung von Gewässern und Grundwasser,
-die bodenschutzrechtliche Kontrolle bei Erd- und Baumaßnahmen,
-das landesweite Luftmessnetz und die regelmäßige Auswertung der Luftgütedaten.

Die Einhaltung der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen sowie gestalterischen Vorgaben wird im Rahmen der Bauausführung kontrolliert.

Sollten bei der Durchführung des Bauleitplans bislang unbekannte Bodendenkmale oder andere Kulturgüter zutage treten, greifen die gesetzlichen Melde- und Sicherungspflichten. Dadurch ist eine ausreichende Überwachung gewährleistet.

10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ und Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ schafft die Stadt Klütz die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie zur Stärkung ihrer Funktion als Grundzentrum. Für die Planung wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht zusammengefasst dargestellt sind.
Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Klütz an der Boltenhagener Straße und ist bereits heute durch Verkehrsflächen, Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen und bestehende Bebauung geprägt. Weite Teile des Gebietes waren bereits durch frühere Bauleitplanung überplant oder baulich genutzt. Eine Inanspruchnahme unberührter Landschaftsräume erfolgt nicht.
Während der Bauphase kann es zeitlich begrenzt zu Lärm, Staub und Beeinträchtigungen von Bodenflächen kommen. Diese Wirkungen sind nur vorübergehend und können durch geeignete Schutzmaßnahmen deutlich gemindert werden. Dauerhafte erhebliche Auswirkungen sind aus der Bauphase nicht zu erwarten.
Durch die geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und damit zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Diese anlagenbedingten Eingriffe werden im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt und durch Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vollständig kompensiert. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Erwerb von Ökopunkten werden vor dem Satzungsbeschluss geregelt.
Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wurden in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht. Dabei wurden insbesondere Brutvögel, Amphibien und Reptilien betrachtet. Es konnten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände festgestellt werden, sofern die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – insbesondere zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen – eingehalten werden.
Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung nicht erheblich betroffen. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind gesichert. Das anfallende Regenwasser wird über ein geregeltes System gesammelt, teilweise versickert und über ein Regenwasserrückhaltebecken kontrolliert abgeleitet. Wasserschutzgebiete werden nicht unmittelbar in Anspruch genommen.

Die Luft- und Klimasituation wird durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert. Aufgrund der Lage in einem bereits vorbelasteten, verkehrsnahen Umfeld und der geringen Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Begrünungsmaßnahmen wirken sich zusätzlich positiv auf das lokale Mikroklima aus.
Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung stellt eine Arrondierung bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen dar. Prägende Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt, sodass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.
Kultur- und Sachgüter sowie Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Hinweise zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden werden vorsorglich berücksichtigt.
Insgesamt kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Planung ist aus umweltfachlicher Sicht vertretbar und mit den Zielen des Umwelt- und Naturschutzes vereinbar.

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

Fachgutachten
- Aufstellung B-Plan Nr. 46 Nahversorgungszentrum und Tagespflege, Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005/16.BImSchV, WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GMBH, Neumünster, Bearbeitungsstand: 12. Dezember 2025, Projekt-Nr.: 125.2480 und
- Aufstellung B-Plan Nr. 46 Nahversorgungszentrum und Tagespflege, Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GMBH, Neumünster, Bearbeitungsstand: 23. Januar 2026, Projekt-Nr.: 125.2480)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro M. BAUER Grevesmühlen, Stand 2026

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/.

Literatur und Arbeitshilfen
Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/

Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2025, Bericht zur vorläufigen Auswertung der Messdaten 2025, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2026

Referenzliste der Rechts- und Normengrundlagen

- Europäisches Recht
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (ABl. Nr. 44 vom 29.10.2007 S. 530).
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), konsolidierte Fassung.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-Richtlinie), konsolidierte Fassung.
- Bundesrecht
- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere §§ 1, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c BauGB.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere §§ 1, 14–18, 44 BNatSchG.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), insbesondere § 50 BImSchG.
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).
- Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V).
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).
- Fachliche Regelwerke und Richtlinien
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, LUNG M-V, 2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018.
- Baumschutz-Kompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern.
- Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2017).
- Technische Normen
  - DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.
  - DIN 4109-1 und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau.
  - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19).
  - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

11. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz im Rahmen der Entwurfsphase.

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

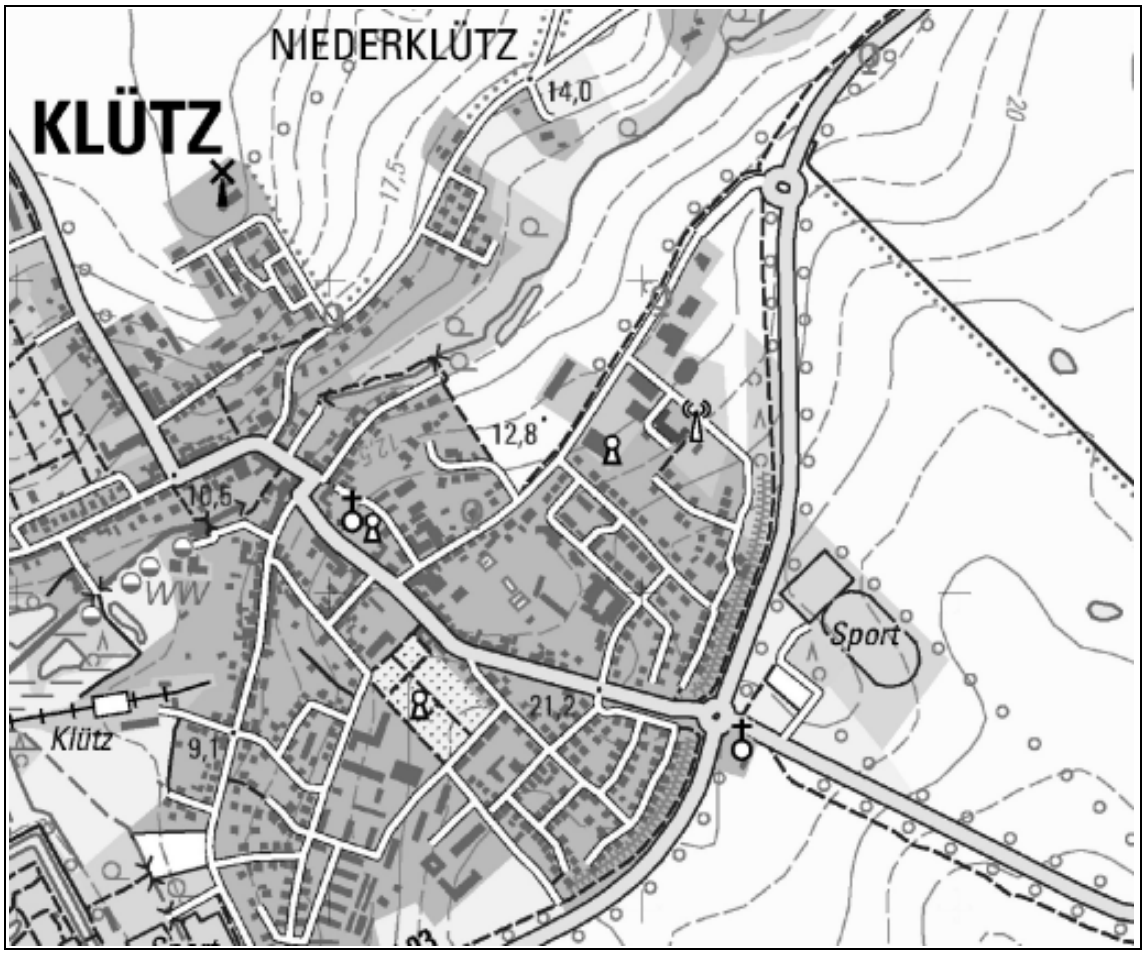
Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz

„Nahversorgungszentrum und Tagespflege

an der Umgehungsstraße in Klütz“

Eingriffs-Ausgleichsbilanz für Eingriffe im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 46 der Stadt Klütz.



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

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 3

1.1 Gesetzliche Grundlagen 3
1.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 4
1.2.1 Bestandsbeschreibung 4
1.2.2 Bilanzierungsgrundlagen 6
1.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes 6
1.3.1 Ermittlung des Biotopwertes 6
1.3.2 Ermittlung des Lagefaktors 8
1.3.3 Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) 9
1.3.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen) 10
1.3.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 11
1.3.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ) 12
1.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes 12
1.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand 15
1.5.1 Baumbestand 15
1.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen 17
1.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges 20
1.6.1 Interne Kompensationsmaßnahmen 20
1.6.2 Externe Kompensationsmaßnahmen 20
1.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ) 21

1. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Im vorliegenden Bebauungsplan ist das Ziel, Gewerbeflächen und städtische Dienstleistungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Klütz zu entwickeln. Teile der geplanten Bebauung überschneiden sich mit dem Bebauungsplan Nr. 19. Teile des Bebauungsplanes sind im Bebauungsplan Nr. 19 als Flächen für die Landwirtschaft gelegt. Es handelt sich hier um eine kleine, landwirtschaftlich kaum bewirtschaftbare Fläche, die für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden soll. Da diese Fläche erheblich kleiner ist als 5 ha, wird die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft gesehen (4.5 (2) LEP). Westlich der Boltenhagener Str. ist eine Bebauung auf bislang unbebauten und brachliegenden Flächen für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen ist. Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen des Eingriffs in den Naturhaushalt und das ökologische Gleichgewicht zu untersuchen. Zu diesem Zweck wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Die Einzelheiten dieser Untersuchung werden in den folgenden Abschnitten ausführlich erläutert.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist” (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einem Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

1.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

1.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Stadt Klütz, zwischen der Boltenhagener Str. und der Landesstraße L03, die nach Boltenhagen führt, und umfasst außerdem einen kleinen Bereich auf der westlichen Seite der Boltenhagener Str., der für ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) vorgesehen ist. Da der südliche Teil dieses Entwicklungsbereichs mit dem Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz überlappt, konzentriert sich die Bewertung der Auswirkungen auf die natürlichen Lebensräume ausschließlich im nördlichen Bereich, der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 19 bisher nicht bewertet wurde und als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt ist. Diese Flächen, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, bestehen aus intensiv genutztem Ackerland (ACL), überwiegend Lehm- bzw. Tonacker. Die Bewirtschaftung der Flächen ist aufgrund der Kleinheit stark eingeschränkt. Zudem ist die Fläche sehr verinselt und bietet sich für eine Bebauung an.

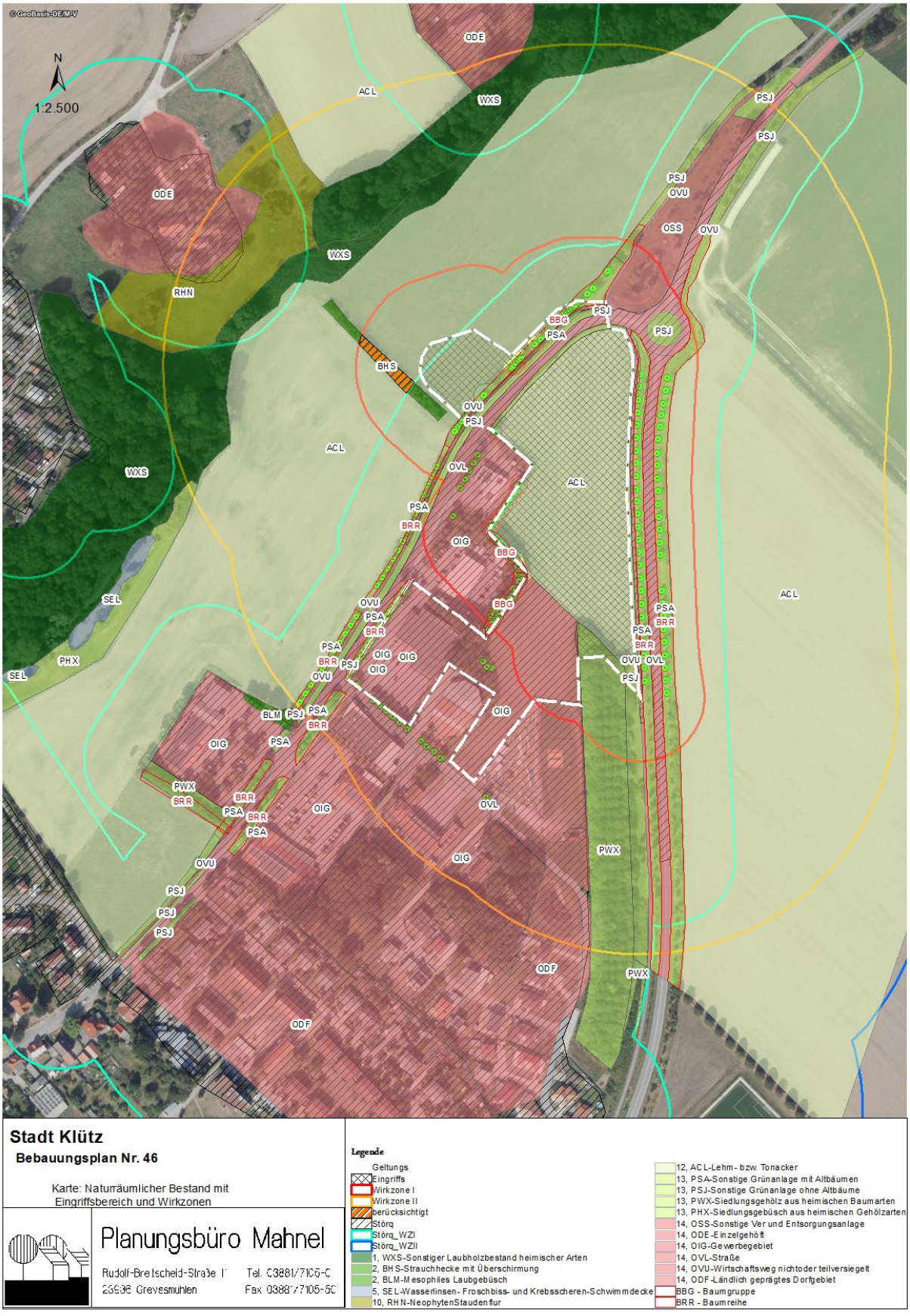


Abb. 1: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

1.2.2 Bilanzierungsgrundlagen

Der methodische Ansatz zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartende Eingriffe richtet sich nach den 2018 überarbeiteten Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsfläche wurde der Lage- und Höhenplan verwendet, der von der Vermessungsstelle Wagner-Weinke Ingenieure am 18. Juli 2025 im Koordinatensystem UTM 33 / ETRS 89 erstellt wurde. Weitere Vermessungen erfolgten am 29. August 2025 durch das Vermessungsbüro Wagner-Weinke Ingenieure. Die Ergebnisse wurden im Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33 bereitgestellt. Zusätzliche Vermessungen sind bedarfsgemäß erfolgt. Die **Gesamtfläche** des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 4,00 **Hektar**.

1.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes unter Berücksichtigung der Erkenntnisse zum Projekt und dem Stellungnahmeverfahren. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust,
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen,
- für Versiegelung und Bebauung.

1.3.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE M-V 2018 ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006[1]). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der **durchschnittliche** Biotopwert ermittelt.

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Die Bewertung des geschützten Biotops im Wirkbereich des Vorhabens außerhalb des Plangebietes erfolgte nach Abstimmung mit dem

[1] Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Artenschutzgutachter. Dabei wird beachtet, dass es sich von den Auswirkungen um ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) handelt, das nach Herstellung im Wesentlichen ohne anthropogene Belastungen ist. Es wird dem Naturraum überlassen. Anhand der Kartierergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß den Anlagen 2 und 2a der HzE erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 4 der HzE die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend der nachfolgenden Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 2: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	**Unterer Biotopwert[a]**	**Durchschnitt-licher Biotopwert[b]**	**Oberer Biotopwert[c]**
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 3: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	**Kürzel**	**Biotoptyp**	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	**Wertstufe**	**Biotopwert**
			Regenerations-fähigkeit	**Gefährdung**	**§**		
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1	-	2	3
2.1.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1	1,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§		
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	3	§20	3	6
10.1.6	RHN	Neophyten-Staudenflur	0	1	-	1	1.5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1	-	1	1,5
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	2	-	2	3
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0	-	0	0
2.7.3	BBG	Baumgruppe					
2.6.2	BRR	Baumreihe					

Die Ackerfläche ACL „Ackerflächen“ innerhalb des Plangebietes ist zu 100 % unversiegelt; ihr wird daher ein Biotopwert von 1,0 (Versiegelungsgrad 1) zugeordnet. Der Biotoptyp OVU „Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt“, der den Wegeflächen für Fußgänger entspricht, wird als zu 100 % versiegelt eingestuft, sodass hierfür ein Biotopwert von 0,0 angesetzt wird. Das Gewerbegebiet OIG, ist bzw. darf 100% versiegelt werden; daher wird ihm ein Biotopwert von 0 zugeordnet.

1.3.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 4: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	**Lagefaktor**
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Da sich der Plangeltungsbereich in einem Abstand von weniger als 100 m zur Boltenhagener Str. im Westen sowie zur Landesstraße L03 im Osten und zum südlich gelegenen Wohngebiet befindet, wird ein Abschlagsfaktor von 0,75 auf die Biotopwerte angewendet.

1.3.3 Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.
Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Tab. 5: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Lagefaktor **(L)**	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x L)**
PWX-Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	426,31	1,5	0,75	479,60
PSA-Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	274,86	3	0,75	618,44
OVU-Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt	64,61	0	0,75	0,00
ACL-Lehm- bzw. Tonacker	21.881,42	1	0,75	16.411,07
Summe Funktionsverlust	22.647,2			17.509,10

1.3.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 6: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Wohngebietes (WA) wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ und die geplanten Verkehrsflächen werden dem Vorhabenstyp „Straßen“ und „Wege“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 7: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Straßen	50	
Ländliche Straßen / Wege	30	
Wohnbebauung	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Straßenverkehrsflächen und Flächen mit Wohnbebauung und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Innerhalb der Wirkzone I wird aufgrund der vorhandenen Funktionsbeeinträchtigungen ein Wirkfaktor von 50 % (0,5) angesetzt (siehe Tabelle 7 und Abschnitt 2.4 der *HzE*). Dieser Beeinträchtigungsgrad ist gemäß § 20 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) als erheblich einzustufen. Innerhalb dieser Zone befinden sich Strauchhecken mit Überschirmung (BHS), die in der Bewertung gemäß der nachfolgenden Tabelle berücksichtigt werden.

Innerhalb der Wirkzone II sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, die nicht bereits durch bestehende Störquellen beeinträchtigt sind. Daher ist für diese Zone keine Bewertung der Wirkintensität erforderlich.

Tab. 8: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Wirkfaktor **(W)**	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeein-trächtigung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x W)**
BHS- Strauchhecke mit Überschirmung	456,00	6,00	0,50	1.368,00
Gesamtsumme	**456,00**			**1.368,00**

1.3.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versieglung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5. Gemäß der baulichen Nutzung (Bauliche Nutzung) ist das Plangebiet in drei Kategorien unterteilt:

GE mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 80 %
SO1 mit einer GRZ von 90 %
SO2 mit einer maximalen GRZ von 80 %

Um eine doppelte Bewertung von Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden die Flächen, die sich mit dem B-Plan 19 überschneiden, auf Basis der Differenz der GRZ zwischen dem B-Plan Nr. 19 und dem aktuellen P-Plan bewertet. Das bedeutet, dass im nördlichen Teil von SO1 die vollständige Anrechnung erfolgt und im südlichen Teil von SO1 eine GRZ von 30 % (90 % − 60 %) angesetzt wird. Für das SO2 werden in der nachfolgenden Tabelle 20 % (80 % − 60 %) angesetzt. Im Bereich **GE** ist aufgrund der bestehenden Situation, die nahezu der gleichen Versiegelungsquote von 80 % entspricht, keine zusätzliche Beurteilung von Beeinträchtigungen erforderlich.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Flächen erfasst.

Tab. 9: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² **(F)**	GRZ, oder Anteil der Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung 0,2/0,5 **(Z)**	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x Z)**
SO1-Nördlicher Teil	19.330	0,9	0,5	8.698,5
SO1-Südteil	5.516	0,3	0.5	827,4
SO2	2.444,5	0,2	0,5	244,45
Straße	409	1	0,5	204,5
RRB	2.889	1	0,2	577,8
Summe				10.552,65

1.3.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 29.429,75 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 10: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	**EFÄ [m²]**
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	17.509,10
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	1.368,00
Versiegelung und Überbauung	10.552,65
Multifunktionaler Kompensationseingriff	29.429,75

1.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist. In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 11: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften
Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden:

Reptilien und Amphibien
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

Brutvögel
Das Arteninventar der Gehölze und der Randstrukturen bleibt erhalten. Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Allgemein
Die Hecke im Westen des Plangebietes befindet sich im Einflussbereich der Wirkzone bei Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens. Da der Bau des Regenwasserrückhaltebeckens temporär ist, wird davon ausgegangen, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Zudem können sich durch die Ausbildung der Gewässerfläche positive Synergieeffekte für die Brutvögel, aber auch für die anderen relevanten Arten wie Amphibien und Reptilien ergeben. Hinsichtlich der Deutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften entsteht kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild
Der Plangeltungsbereich befindet sich am Ortseingang aus Richtung Boltenhagen. Er befindet sich mit den baulichen Flächen maßgeblich im Bereich zwischen der Boltenhagener Str. und der Landesstraße L03. Das Regenwasserrückhaltebecken kann landschaftlich in die vorhandene Situation gut eingebettet werden. Die bebaubaren Flächen sind somit maßgeblich von Straßen oder im Süden von bebauten Flächen umgeben. Im Plangeltungsbereich sind nur untergeordnet landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Landschaftsbildende Elemente wie Gehölze an der Boltenhagener Str. sowie entlang der Landesstraße L03 bleiben erhalten. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19 waren ebenso beurteilt. Die Höhenvorgaben werden so getroffen, dass erhebliche Auswirkungen auf das Stadtbild und die Landschaft ausgeschlossen werden können. Dies erfolgt durch Höhenbegrenzungen. Zudem bleibende, umsäumende Gehölze erhalten. Auf der Fläche selbst sollen Anpflanzungen vor erfolgen. Einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird somit entgegengewirkt. Der überbaubare Teil des Plangebietes liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen und ist bereits mit dem B-Plan Nr. 19 überplant. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen. Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird schadlos geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser soll in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanälen sowie über die Regenwasserrückhalteflächen schadlos in die westlich des Plangebietes gelegene Vorflut abgeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser neben der Versickerung schadlos abgeleitet werden kann und schadlos in das Grundwasser gelangt. Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

1.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf für zu rodende Bäume und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich (entfällt bei Rodung) wird ermittelt. Die Flächen und somit die Rodungen sollen nur in unbedingt erforderlichem Umfang erfolgen.

1.5.1 Baumbestand

Die Mehrheit des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet besteht aus verschiedenen Laubbäumen entlang der Boltenhagener Str. Einige davon sind Bestandteil einer Baumreihe, die nach §19 des Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Andere Einzelbäume oder Baumgruppen sind nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sein könnten. Der Eingriff beschränkt sich auf einzelne Bäume und Baumgruppen im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs sowie auf eine Baumgruppe entlang des Radwegs auf der westlichen Seite der Boltenhagener Str., in der Nähe des für das RRB vorgesehenen Bereichs und der Zufahrtsstraße dorthin. Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, müssen 13 Bäume gefällt werden. Gemäß dem Baumschutzkompensationserlass von 2007 sind dafür 31 Ersatzbäume als Ausgleich zu pflanzen. Zusätzlich werden 20 Bäume in ihrem Wurzelbereich beeinträchtigt, dies kann durch 4 Ausgleichspflanzungen kompensiert werden kann.



Abb. 2: Rodungen und Wurzelschutzbereich Eingriff

1.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen

Die angegebenen Daten zu Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Baumart basieren auf einem zugrunde liegenden Lage- und Höhenplan, der von Wagner Weinke Ingenieure am 29. August 2025 im Koordinatensystem UTM33 / ETRS 89 erstellt wurde.
Die Ermittlung des Kompensationsumfanges für die Bäume erfolgt gemäß Punkt 3 des Baumschutzkompensationserlasses von 2007. Nach dieser Regelung richtet sich die Ersatzpflanzung für Einzelbäume nach dem Stammumfang des entfernten Baumes:

- Bei einem Stammumfang zwischen **50 cm und 150 cm** ist **ein** Ersatzbaum zu pflanzen.
- Bei einem Stammumfang zwischen **150 cm und 250 cm** sind **zwei** Ersatzbäume zu pflanzen.
- Bei einem Stammumfang von **mehr als 250 cm** sind **drei** Ersatzbäume zu pflanzen.

Da die Bäume auf der Nordwestseite des Geltungsbereichs als einseitige Baumreihe eingestuft sind, erfolgt die Kompensation gemäß Anlage 3, Punkt 3.2.2 im Verhältnis 1:3 – das heißt, für jeden entfernten Baum sind drei Ersatzbäume zu pflanzen. Daraus ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für die Rodung der betroffenen Gehölze, wie in der Tabelle für den Kompensationsumfang der Rodungen dargestellt.

Der Eingriff in den Wurzelschutzbereich (WSB) wurde für die Bäume im Bereich westlich von SO1 in der Nähe einiger Parkplätze sowie im Nordwesten aufgrund des Baus einer Zufahrtsstraße zum Bereich des RRB untersucht. Alle diese Bäume, die in Abbildung 19 blau markiert sind, wurden in die WSB-Bewertung einbezogen, wie in der Tabelle zur Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich dargestellt. Gemäß Abschnitt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses von 2007 ist für je fünf Prozent Wurzelverlust eine Kompensation in Höhe von 0,1 Bäumen zu leisten.

Tab. 12: Kompensationsumfang, Rodungen

Nr	Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung		Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	Kompensation im Verhältnis	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung
1	157	Linde	0,4	125,66	9		§18,§19	1:2	2	1
2	68	Esche	0,1	31,42	4		-	1:1	0	0
3	69	Haselnuss	0,1	31,42	4		-	1:1	0	0
4	70	Walnuss	0,3	94,25	9		-	1:1	1	0
5	123	Ahorn	0,3	94,25	7		§19	1:3	3	2
6	124	Ahorn	0,2	62,83	4		§19	1:3	3	2
7	125	Buche	0,2	62,83	5		§19	1:3,5	3,5	2,5
8	126	Walnuss	0,2	62,83	8		§19	1:3,5	3,5	2,5
9	127	Buche	0,2	62,83	9		§19	1:3	3	2
10	128	Ahorn	0,2	62,83	9		§19	1:3	3	2
11	129	Ahorn	0,2	62,83	4		§19	1:3	3	2
12	130	Weide	0,3	94,25	13		§19	1:3	3	2
13	131	Weide	0,3	94,25	12		§19	1:3	3	2
	Aufgerundeter Gesamtbetrag								**31**	**20**

Tab. 13: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Wurzelbereich

Nr.	GIS Nr.	Art	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Wurzelschutzbereich [m²]	Überbauter Wurzelschutzbereich [m²]	Anteil des Überbauten Wurzelschutzbereiches in Bezug auf den gesamten Wurzelschutzbereich [%]	Ausgleichspflanzung [Baum]
1	30	Birke	0,00				
2	31	Birke	0,00				
3	32	Erle	0,00				
4	33	Birke	0,00				
5	34	Birke	0,00				
6	35	Birke	0,00				
7	36	Eiche	0,00				
8	37	Birke	0,00				
9	38	Erle	0,00				
10	39	Erle	0,00	392,60	21,70	5,53	0,11
11	113	Ahorn	9,00	113,10	27,80	24,58	0,49
12	114	Buche	6,00	63,62	5,87	9,23	0,18
13	115	Ahorn	8,00	95,03	9,41	9,90	0,20
14	116	Ahorn	9,50	122,72	21,16	17,24	0,34
15	117	Buche	10,00	132,73	26,78	20,18	0,40
16	118	Ahorn	5,00	50,27	7,10	14,13	0,28
17	119	Buche	5,00	50,27	7,64	15,20	0,30
18	120	Ahorn	12,00	176,71	33,97	19,22	0,38
19	121	Ahorn	9,00	113,10	28,80	25,46	0,51
20	122	Ahorn	7,00	78,54	11,52	14,67	0,29
Gesamtsumme							**3,51**

Für Rodungen sind insgesamt 31 Bäume anzupflanzen. Eingriffe in den Wurzelschutzbereich der Bäume sind 4 Bäume anzupflanzen. Insgesamt sind 35 Einzelbäume als Ausgleich für die Rodung von Bäumen oder für die Bewertung von Schäden im Wurzelschutzbereich zu pflanzen.

Für die Anpflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze aus gebietseigenen Herkünften gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Pflanzliste

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).

Darüber hinaus wird darauf orientiert, bei Anpflanzungen folgende Bäume 1. und 2. Ordnung, sowie Obstbäume und Sträucher zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,
Bäume 2. Ordnung:	Heister, Höhe mind. 150/175 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.
Obstbäume:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher:	mind. 80/100 cm.

Bäume 1. Ordnung:
Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos).

Bäume 2. Ordnung:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
Rot-Dorn (Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet`).

Obstbäume, alter Sorten:
Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (Pyrus), z.B. “Augustbirne“, „Graf Moltke”,
Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

1.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges

1.6.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Aufwertungen durch Maßnahmen. Lediglich die Anpflanzung von Einzelbäumen zum Ersatz ist hier anrechenbar.

1.6.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Durch Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Projektes ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 29.429,75 m² (EFÄ). Die Ausgleichsfläche muss innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland erfolgen. Vorzugsweise sollen die Maßnahmen in der Stadt Klütz und dem Stadtgebiet erfolgen. Die konkreten Maßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Satzung abzustimmen und festzulegen. Nach dem aktuellen Stand ist mit einer Ausgleichsfläche von 29.429,75 m² KFÄ zu rechnen.

1.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch den Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Klütz ergibt sich ein Eingriffsumfang von etwa 29.429,75 m² EFÄ. Das Kompensationsdefizit von 29.429,75 m² KFÄ soll vorrangig durch externe Flächen und geeignete Maßnahmen innerhalb des Stadtgebietes von Klütz sowie durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen werden. Damit kann der flächenhafte Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Als Ausgleichsmaßnahme für die Fällung von 13 Bäumen und die Beeinträchtigung der Wurzeln von 20 Bäumen müssen 35 Einzelbäume innerhalb oder außerhalb des Plangebiets gepflanzt werden.

Tab. 14: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ

Bedarf (= Bestand)	**Planung**
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 29.429,75 m² EFÄ	Interne Kompensationsmaßnahme **0** Externe Kompensationsmaßnahme 29.429,75 m² KFÄ 29.429,75 m² KFÄ
Eingriffe in den Baumbestand: **13** Bäume gefällt und **20** Bäume durch Wurzelschäden beeinträchtigt werden.	Ausgleich durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet: **35** Ausgleichsbäume
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
29.429,75 **m² EFÄ**	29.429,75 **m² KFÄ**
Eingriff Rodung von 13 Bäumen und Eingriff in 20 Bäume	**35 Ausgleichsbäume**

Durch Umsetzung der Maßnahmen ergibt sich der Ausgleichsumfang in Höhe von **29.429,75 m² KFÄ.** 35 Einzelbäume sind anzupflanzen. Mit Umsetzung der Maßnahmen können die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Aufgestellt

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