

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/16/10788</b>			
Federführend:	Status: öffentlich			
Bauamt	Datum: 06.09.2016			
	Verfasser: Carola Mertins			
<b>9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck - Abschließender Beschluss -</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck durch. Der Bebauungsplan Nr. 35 für einen Teilbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Beteiligungsverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wurden durchgeführt. Der Abwägungsbeschluss wurde gefasst.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der abschließende Beschluss von der Stadtvertretung zu fassen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung dann gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **Anlagen:**

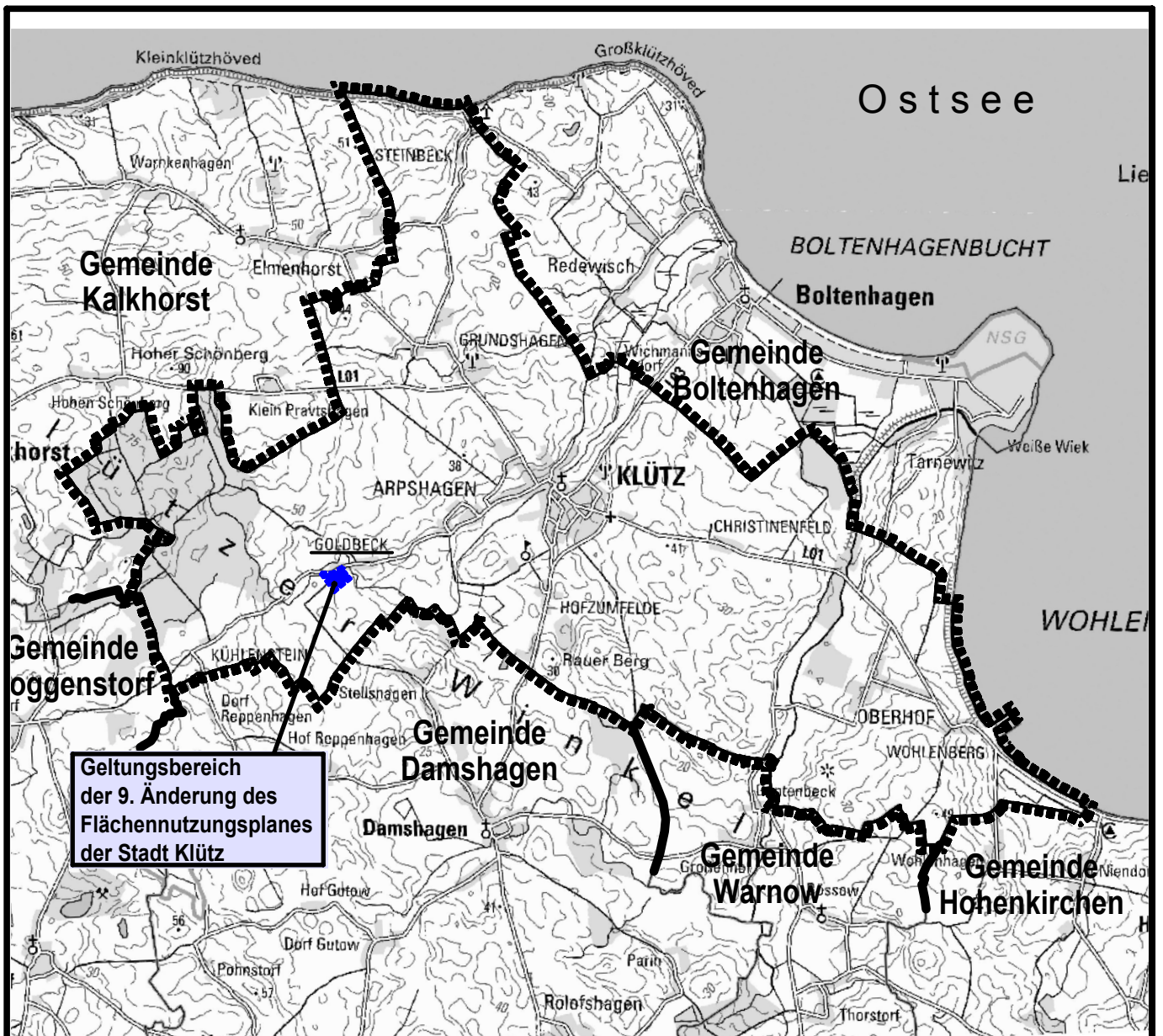
Planunterlagen

---

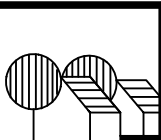
Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung



# STADT KLÜTZ FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 9. ÄNDERUNG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

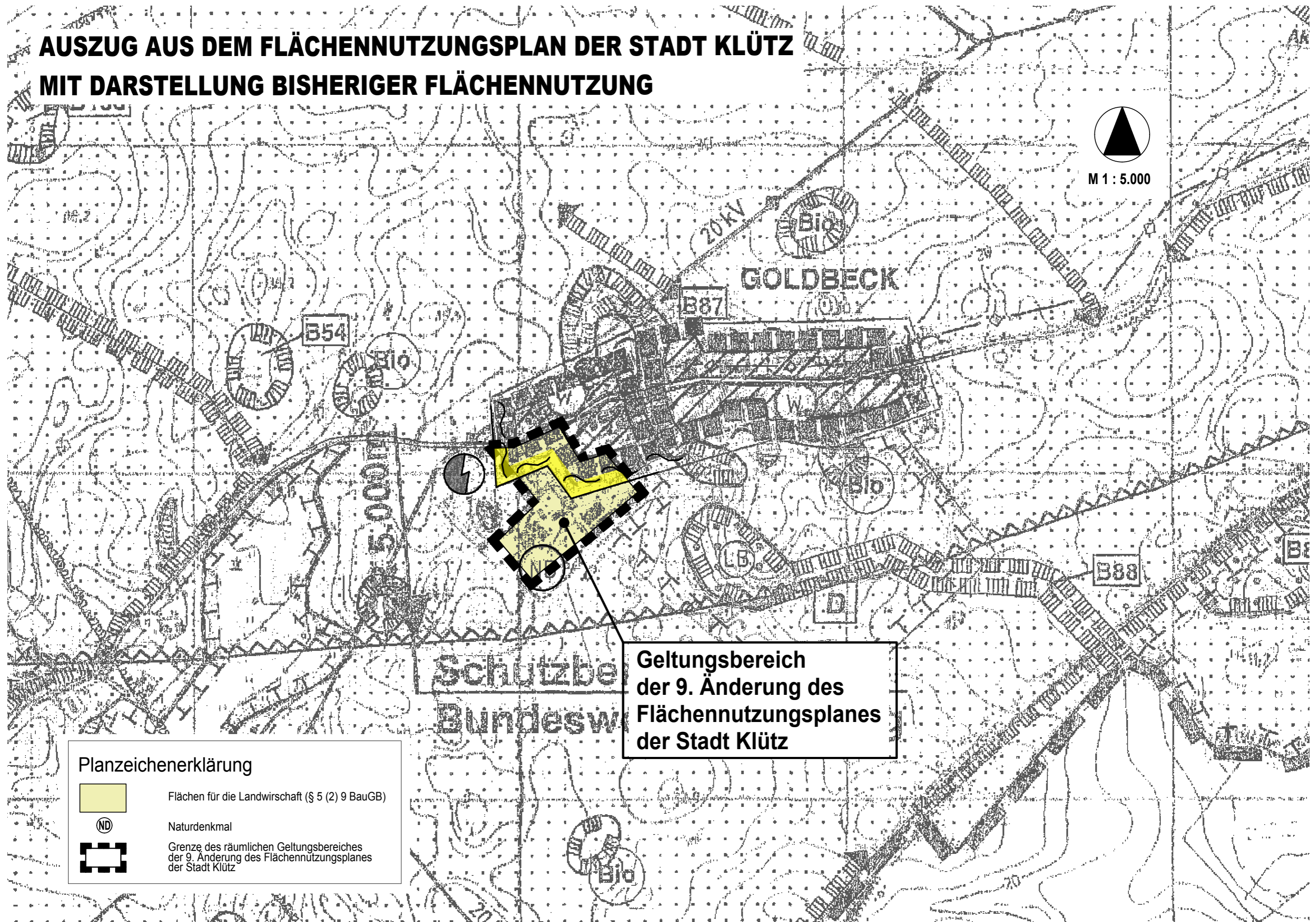
Planungsstand: 26. September 2016

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENDGÜLTIGES EXEMPLAR**

# AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KLÜTZ MIT DARSTELLUNG BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG






M 1 : 5.000

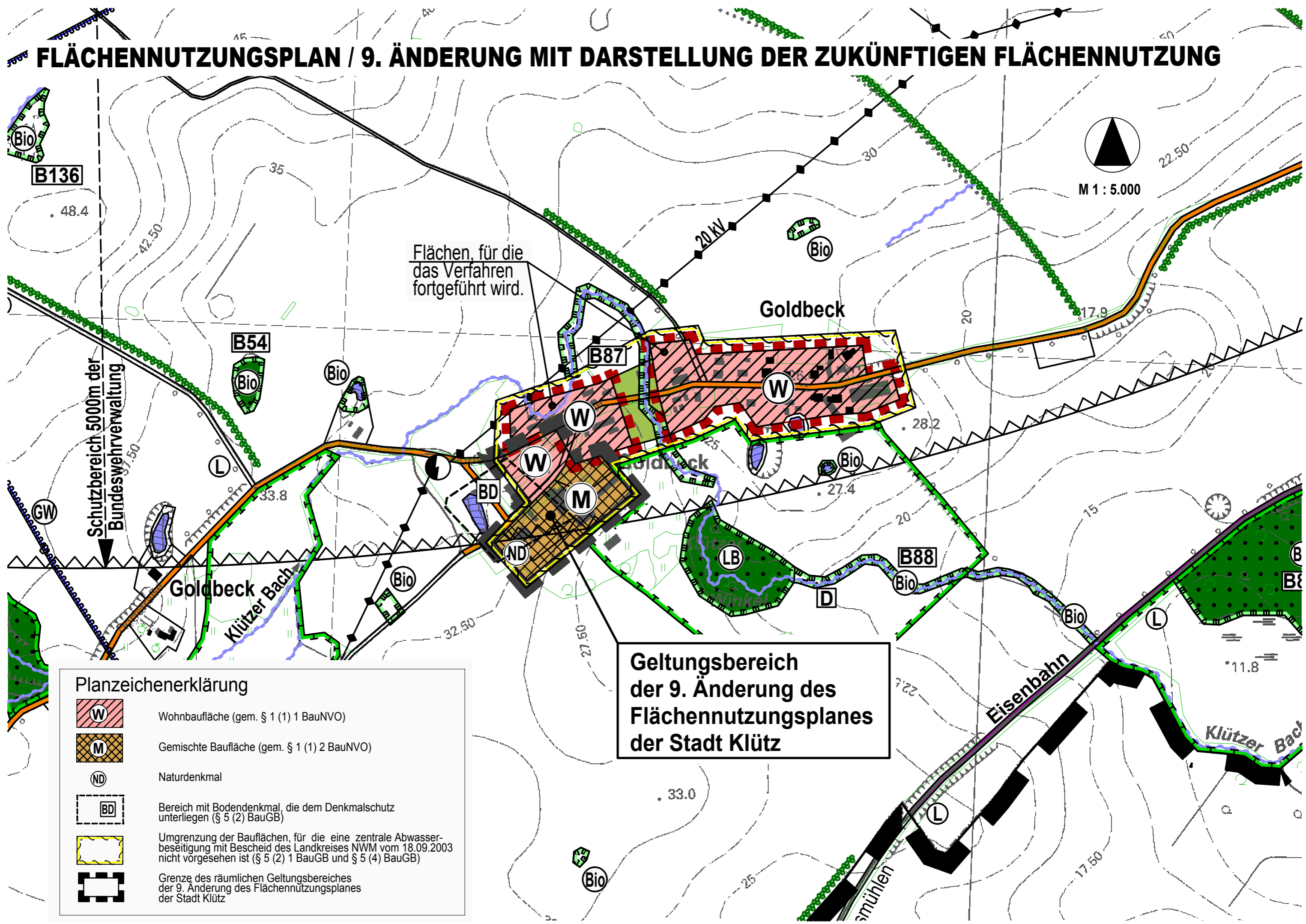


Geltungsbereich  
der 9. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
der Stadt Klütz

**Planzeichenerklärung**





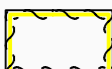

-  Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 (2) 9 BauGB)
-  Naturdenkmal
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / 9. ÄNDERUNG MIT DARSTELLUNG DER ZUKÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG



Flächen, für die das Verfahren fortgeführt wird.

**Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz**

Planzeichenerklärung	
	Wohnbaufläche (gem. § 1 (1) 1 BauNVO)
	Gemischte Baufläche (gem. § 1 (1) 2 BauNVO)
	Naturdenkmal
	Bereich mit Bodendenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (2) BauGB)
	Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung mit Bescheid des Landkreises NWM vom 18.09.2003 nicht vorgesehen ist (§ 5 (2) 1 BauGB und § 5 (4) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im ..... am ..... erfolgt.

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

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ..... bis zum ..... mit dem Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Aushang im Amt Klützer Winkel erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im ..... am ..... ortsüblich erfolgt.

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

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

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

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom ..... zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert worden.

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

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

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

6. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

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

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

9. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

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

10. Die Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

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

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.

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

12. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplan wird hiermit am ..... ausgefertigt.

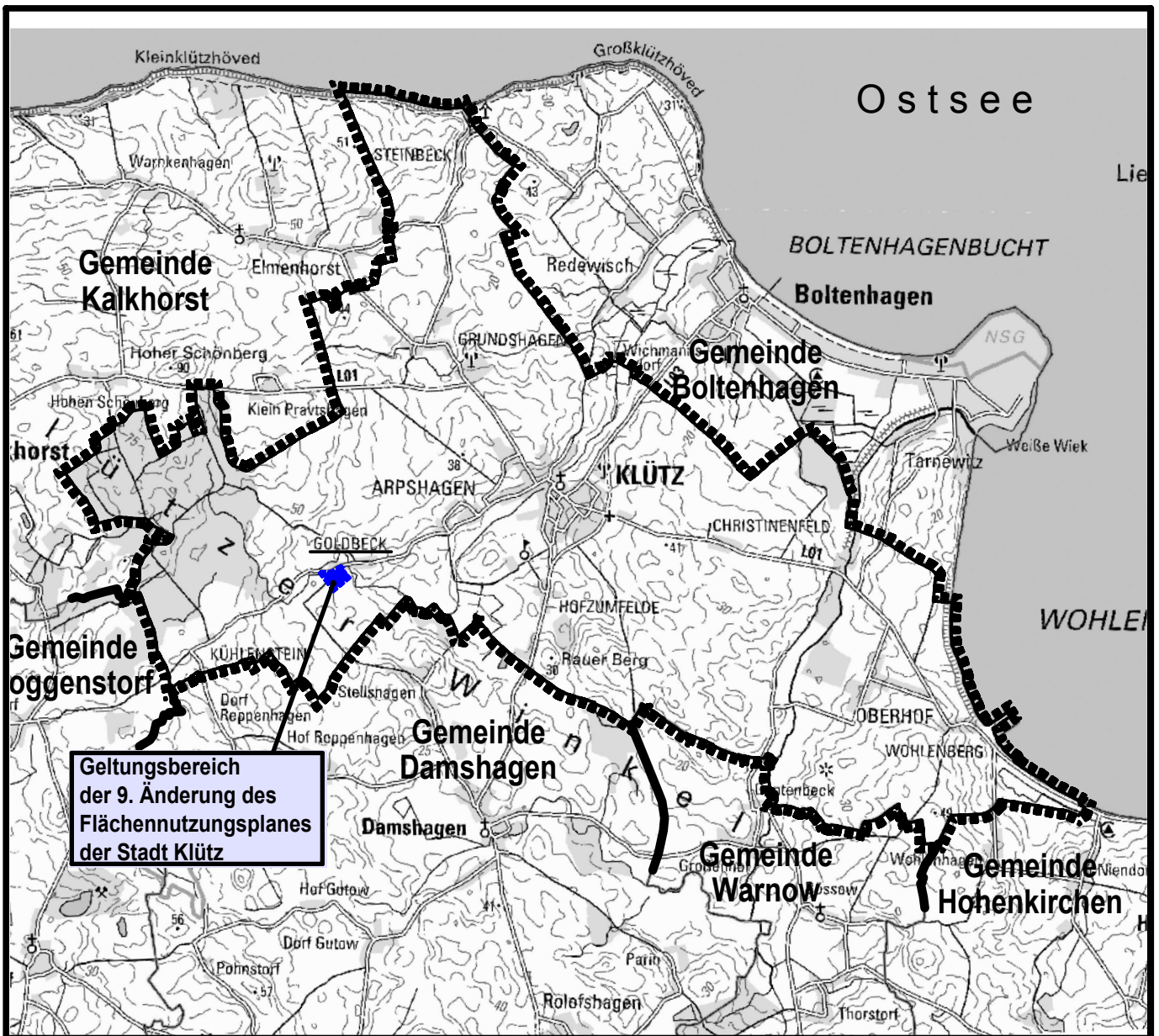
Klütz, den .....  
(Siegel) ..... , Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung wirksam.

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

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).



# BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG STADT KLÜTZ FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



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

Planungsstand: 26. September 2016  
**BESCHLUSSVORLAGE  
ENDGÜLTIGES EXEMPLAR**



# B E G R Ü N D U N G

## zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>4</b>
1.1 Zur Bedeutung der Stadt Klütz	4
1.2 Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Goldbeck	4
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Vorbemerkung	4
2.2 Rechtsgrundlagen	5
2.3 Kartengrundlage	5
2.4 Bestandteile der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	6
2.6 Gründe für die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
3.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
<b>4. Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme</b>	<b>12</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2 Naturräumlicher Bestand	12
<b>5. Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
5.1 Planungsziel	13
5.2 Städtebauliches Konzept	14
5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	14
<b>6. Darlegungen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>15</b>
6.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung	15
6.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	16
6.3 Art der baulichen Nutzung	16
6.4 Ver- und Entsorgung	17

6.5	Verkehrliche Erschließung	20
6.6	Belange des Immissionsschutzes	20
6.7	Auswirkung der Planung	21
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>21</b>
8.1	Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale	21
8.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	22
8.3	Bodenschutz	22
8.4	Gewässerschutz	23
8.5	Munitionsfunde	23
8.6	Artenschutzrechtliche Belange	24
8.7	Hinweise zu Versorgungsleitungen	24
8.8	Umgebungsbereich der Radarstation Elmenhorst	24
8.9	Belange der Bundeswehr	24

---

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>25</b>
---------------	--	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>25</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>25</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>26</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>30</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	30
5.1.1	Bewertungsmethodik	30
5.1.2	Vorbelastungen	31
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	32
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	39
5.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	39
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	39
5.3.3	Relevanzprüfung	40
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	41
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	42
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	42
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>43</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>43</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	43
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>44</b>

<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>45</b>
1.	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>45</b>
2.	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>45</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

#### **1.1 Zur Bedeutung der Stadt Klütz**

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises, etwa 12 km von der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostseeküste entfernt. Das Gebiet der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von 44,12 km<sup>2</sup>. Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen.

Das Gemeindegebiet grenzt

- im Norden und Osten an die Ostsee sowie an das Gemeindegebiet des Ostseebades Boltenhagen,
- im Süden an die Gemeinden Hohenkirchen, Warnow, Damshagen,
- im Westen an die Gemeinden Kalkhorst und Roggenstorf.

Gemeinsam mit den Gemeinden Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow und seit dem Jahr 2011 auch Ostseebad Boltenhagen bildet die Stadt Klütz die Verwaltungsgemeinschaft "Amt Klützer Winkel" mit Sitz in Klütz.

#### **1.2 Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Goldbeck**

Der Ortsteil Goldbeck soll sich im östlichen Bereich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind hier Wohnbauflächen dargestellt. Die Entwicklung soll sich weiterhin entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes vollziehen.

Anlass der Änderung ist die Veränderung von Zielsetzungen für den westlichen Teil der Ortslage. Hier sind südlich der Dorfstraße im Bereich um das Gutshaus Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die westlichen Flächen des Ortsteiles sollen in die Entwicklung der gesamten Ortslage einbezogen werden. Diese Flächen, die teilweise bereits bebaut sind, werden von der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz erfasst. Für diesen Bereich ist straßenbegleitend eine Wohnbebauung sowie im rückwärtigen Bereich unter Inanspruchnahme der ursprünglich bereits bebauten Flächen eine Bebauung im Sinne eines Mischgebietes aus Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe vorgesehen.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Vorbemerkung**

Die Stadt Klütz verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan, in dem die Flächen um die Ortslage Wohlenberg vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen waren. Dieser teilgenehmigte Flächennutzungsplan wurde wirksam bekannt gemacht. Für Teile der nicht genehmigten Flächen wurde das Verfahren fortgeführt. Für Bereiche um Wohlenberg sind Weißflächen dargestellt. Auf die laufenden bzw. abgeschlossenen Planänderungen geht die Stadt hier

nicht weiter ein. Die Änderungen wurden bis zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und wirksam bekannt gemacht. Die von der 9. Änderung betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## 2.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

## 2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wird eine Topographische Karte (TK) genutzt, die vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern mit Stand vom Juli 2014 zur Verfügung gestellt wurde.

## 2.4 Bestandteile der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die der vorgesehenen Änderung. Der Änderungsbereich ist für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes und auch für die Planziele dargestellt. Bestandteil der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

In der Begründung werden entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und

- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

dargelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil und gesonderter Teil der Begründung.

Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

## 2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz werden folgende Unterlagen zugrunde gelegt:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom November 2011,
- Gutachtliches Landschaftsprogramm (GLP), letzte Fortschreibung von 2003,
- Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung – April 2007,
- Flächennutzungsplan für die Stadt Klütz, insbesondere für den Bereich der Ortslage Goldbeck,
- die Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz.

## 2.6 Gründe für die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Klütz beabsichtigt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz, für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck den Flächennutzungsplan mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ändern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 sollen Flächen im westlichen Bereich der Ortslage Goldbeck planungsrechtlich für eine Wohnbebauung und das Wohnen nicht störende Gewerbe vorbereitet werden. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entsprechend der Zielstellungen des Bebauungsplanes Nr. 35 ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35. Der Bereich der 9. Änderung ist größer als der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35. Im Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind auch die Flächen, die dem Wohnen dienen und unmittelbar südlich der Dorfstraße liegen (Planungsziel Wohnbaufläche) und der Bereich des Gutshauses (Planungsziel gemischte Baufläche) berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 35 berücksichtigt nur den südöstlichen Teil des Änderungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Dorfstraße,
- südwestlich: von Grünland, einer mit Bäumen bewachsenen Fläche

- südöstlich: sowie Fläche für die Landwirtschaft, von einer mit Bäumen bewachsenen Fläche und Grünland,
- nordöstlich: von Grünland und einem bebauten Grundstück der Ortslage Goldbeck südlich der Dorfstraße.

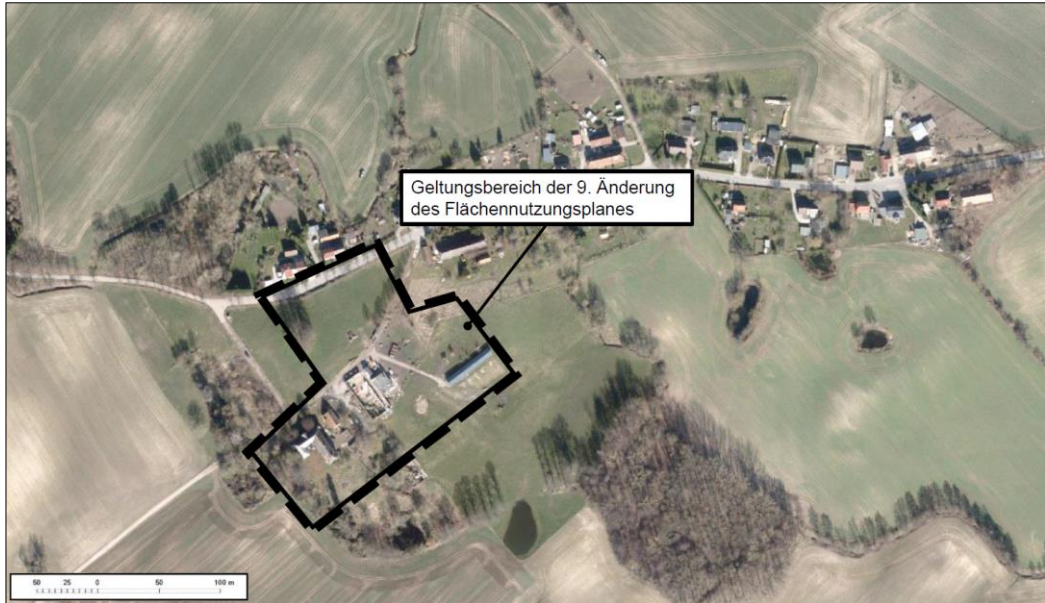


Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: veränderte Darstellung nach: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns aus dem Jahr 2016 gelten für die Stadt Klütz und speziell für den Ortsteil Goldbeck folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Stadt Klütz wird dem Mittelbereich Grevesmühlen im Oberbereich Schwerin zugeordnet.
- Der Ortsteil Goldbeck befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Nordwestlich der Ortslage Goldbeck befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und ein Vorbehaltsgebiet Landschaftspflege.

#### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt und weiter präzisiert. Für die Stadt Klütz und speziell für die Ortslage Goldbeck sind folgende Ziele dargestellt:

### **RREP 3.1.1 Ländliche Räume**

„(4) Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.“

- Die Stadt Klütz ist dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.
- Die Stadt Klütz wird als Grundzentrum festgelegt.

### **RREP 3.2.2 Grundzentren**

„(5) Unter Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtungen soll die interkommunale Zusammenarbeit zwischen

- Den Städten Ludwigslust, Grabow, und Neustadt-Glewe,
- der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

gefestigt und weiter vertieft werden.“

- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

### **RREP 3.1.4 Landwirtschaftsräume**

„(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden. (nachrichtlich aus 3.1.4 (1) LEP)“

- Die Gemeinde liegt im Tourismusschwerpunktraum.

### **RREP 3.1.3 Tourismusräume**

„(2) In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.“

- Westlich der Ortslage Goldbeck ist ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

### **RREP 4.1 Siedlungsstruktur**

„(2) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.“

„(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten.“



Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.“

Besondere Standortfaktoren rechtfertigen die Ausweisung und Darstellung der gemischten Bauflächen und die Vorbereitung der Wohnbauflächenentwicklung in geringfügigem Umfang aus Sicht der Stadt Klütz. Es handelt sich darüber hinaus um eine Nachnutzung von Flächen. Somit wird keine Fläche der Landwirtschaft in Anspruch genommen. Zudem ist es die Absicht, die Ortslage zu arondieren und eine Aufwertung des Bereiches um das Gutshaus zu erreichen.

### **RREP 5.1 Umwelt- und Naturschutz**

„(5) In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“ (nachrichtlich aus 5.1 (5) LEP).

### **3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

In den Plankarten des Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Aussagen für den Ortsteil Goldbeck und den Planbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen:

- Die Landflächen und Binnengewässer des östlichen Bereiches der Ortslage werden mit einer mittleren bis sehr hohen Bewertungsstufe beurteilt.
- Hinsichtlich des Bodenpotenziales sind Lehme/Tieflehme mit einer mittleren bis hohen Bewertung und Tone mit einer mittleren bis hohen Bewertung dargestellt.
- Die Grundwasserneubildung hat im Bereich der Ortslage Goldbeck eine mittlere Bedeutung (Durchschnitt: 10-15% Versickerung des Niederschlages). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine sehr hohe Bedeutung mit mehr als 10.000 m<sup>3</sup>/d. Durch Goldbeck fließt der Klützer Bach, dessen Strukturgüte im Bereich der Ortslage mit Klasse 4 (deutlich beeinträchtigt) bis Klasse 5 (merklich geschädigt) bewertet wird. Der Gewässerlauf des Klützer Baches fließt im Bereich der Flächennutzungsplanänderung nördlich der Dorfstraße und somit außerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz.
- Die Ortslage Goldbeck befindet sich in einem Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen; Teilgebiete ohne menschliche Störeinwirkung. Der Bereich ist gut durch Wanderwege erschlossen.
- Der terrestrische Naturraum wird durch die Grundmoräne charakterisiert.

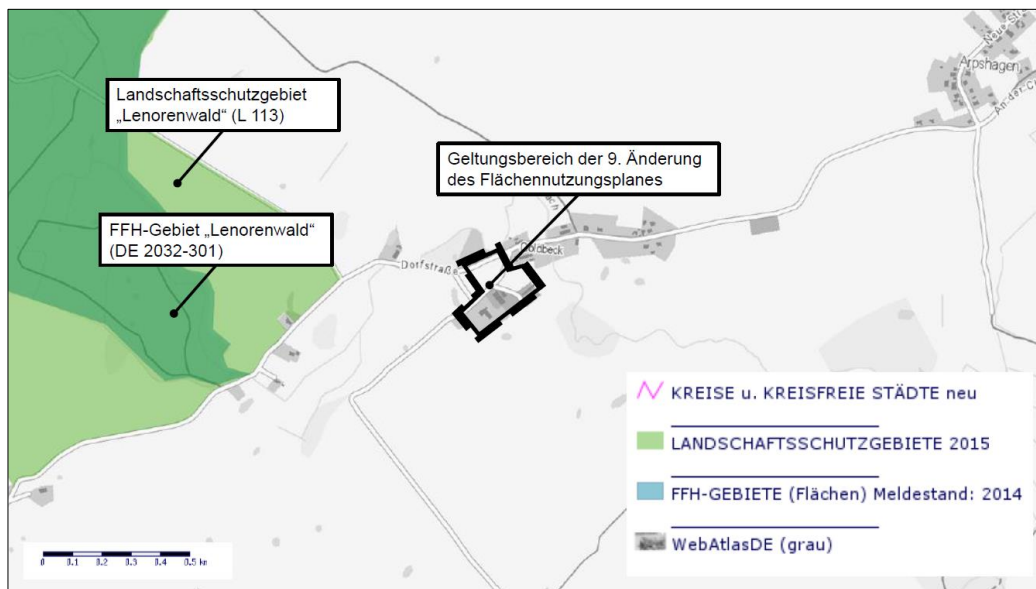
### **3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

In den Plankarten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg wird für den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz folgendes dargestellt:

Aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Erste Fortschreibung, September 2008) ergibt sich für den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Goldbeck der Stadt Klütz:

- Naturnahe Wälder (nordwestlich (Lenorenwald) und südwestlich von Goldbeck gelegen)
- Naturnahe Fließgewässerabschnitte (Abschnitte des Klützer Baches nordwestlich und südlich von Goldbeck)
- Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig abweichenden Strukturgüte (Abschnitt des Klützer Baches im Ortsteil Goldbeck)
- Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte (Abschnitt des Klützer Baches im Norden bis Westen des Ortsteiles Goldbeck)
- Biotopverbundsystem
- Biotopverbund im weiteren Sinne (entlang des Klützer Bachlaufes):
  - Europäischer Biotopverbund
    - Gemeldete FFH-Gebiete
    - Europäische Vogelschutzgebiete
    - Verbindliche Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie
  - Ergänzender landesweiter Biotopverbund
    - Vorgabe Gutachterliches Landschaftsprogramm
  - Ergänzender regionaler Biotopverbund
    - Ergänzung durch Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan
- Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG (Lenorenwald)
- Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit (Lenorenwald nordwestlich von Goldbeck)
- Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte (Abschnitt des Klützer Baches im Norden bis Westen des Ortsteiles Goldbeck)
- Gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten (Abschnitt des Klützer Baches im Ortsteil Goldbeck)
- Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore (Abschnitte des Klützer Baches nordwestlich und südlich von Goldbeck)
- Biotopverbundsystem
  - Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Abschnitt des Klützer Baches im Norden bis Westen des Ortsteiles Goldbeck sowie im Ortsteil Goldbeck)
  - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen westlich daran anschließend (nordwestlich (Lenorenwald) und Abschnitt des Klützer Baches und südlich (Abschnitt des Klützer Baches) von Goldbeck)
  - Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur: hohe Funktionsbewertung (nördlich von Goldbeck)
- Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen: bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) (Klützer Bach)
- Erhöhte Bewirtschaftungsanforderungen in Natura 2000-Gebieten: gemeldete FFH-Gebiete (Lenorenwald)
- Geringe Bodenerosion

### 3.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

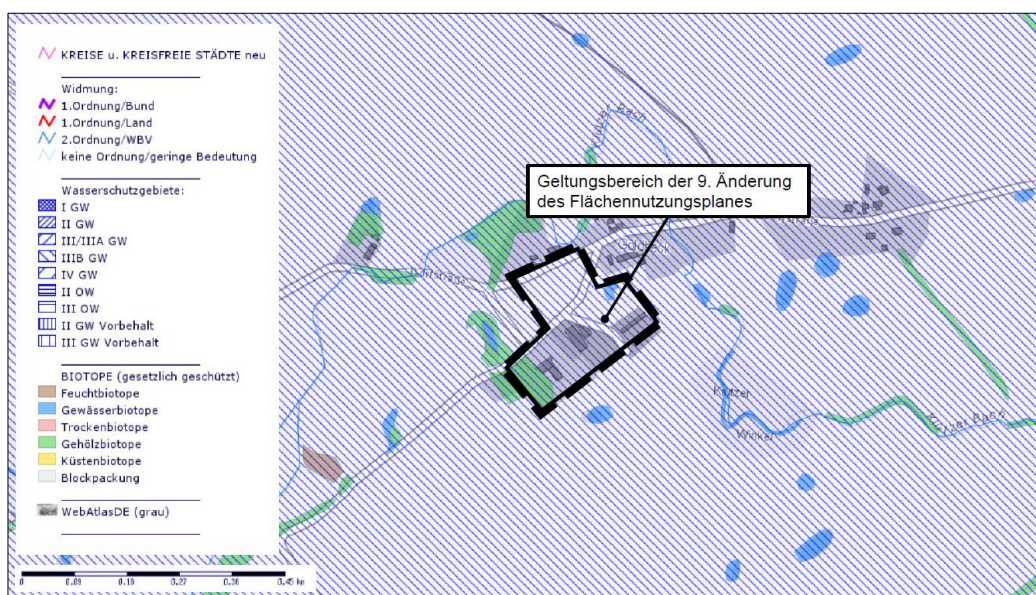


**Abb. 2:** Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz (Quelle: veränderte Darstellung nach: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Das nächste internationale Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301) ca. 700 m westlich des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz.

Das nächste nationale Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ ca. 350 m westlich des Geltungsbereiches der 9. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Klütz.

Auswirkungen auf die in der Nähe vorhandenen Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.



**Abb. 3:** Schutzobjekte innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz (Quelle: veränderte Darstellung nach: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mehrere gesetzlich geschützte Biotope in dem Kartenmaterial Umwelt Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet. Hierbei handelt es sich um ein Gewässerbiotop sowie um ein Gehölzbiotop.

Angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich ein Kleingewässer, welches nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt ist und unter der Biotop-Nr. NWM06900 in das Biotopverzeichnis eingetragen wurde.

Das Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Auswirkungen durch Maßnahmen, die zu einer Zerstörung Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiges erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, sind nicht zu erwarten, da angrenzend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist und diese als extensive Wiese zu bewirtschaften ist.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz liegt vollständig in einem Wasserschutzgebiet IIIB.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen zur Nachnutzung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen bzw. unter Berücksichtigung des Denkmalwertes des ehemaligen Gutshauses sieht die Stadt die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen. Auch die Einbeziehung der straßenbegleitenden Flächen für eine Wohnbebauung (Wohnbaufläche) wird als sinnvoll und als Arrondierung der Ortslage gesehen. Der Denkmalwert des Gutshauses wird durch die Freihaltefläche bestärkt.

#### **4. Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Bereich der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz existiert derzeit kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB. Die Fläche stellt sich nicht als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB dar. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben richten sich demnach nach § 35 BauGB. Zur städtebaulichen Neuordnung und zur Regelung der Nachnutzung ist die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig; für die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Bebauung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den Teilbereich Goldbeck für einen Teilbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

##### **4.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz befindet sich südwestlich der Bebauung der Ortslage Goldbeck.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung entlang der Dorfstraße in Richtung Klütz, die in West-Ost-Richtung verläuft. In nordöstlicher Richtung schließt die Bebauung (OEL) der Ortslage Goldbeck an das Plangebiet. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet artenarmes Frischgrünland (GMA). Südöstlich geht das Plangebiet in den ursprünglichen Flächennutzungsplan über. Die südöstliche Grenze des Plangebietes bildet ebenfalls artenarmes Frischgrünland (GMA). Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Teilfläche des Gartens des Gutshauses. Die südwestliche Grenze bilden Ackerflä-

chen sowie ein Feldgehölz (BFX), welches gemäß Kartenportal Umwelt M-V ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gehölzbiotop ist. Die westliche Grenze bildet die Dorfstraße nach Stellshagen sowie artenarmes Frischgrünland.

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft von West nach Ost die Dorfstraße (OVL) in Richtung Klütz. Daran schließt sich in südlicher Richtung die straßenbegleitende Baumreihe aus Linden (BRG) mit angrenzendem artenarmen Frischgrünland (GMA) an. Auf dieser Grünlandfläche befindet sich am westlichen Plangebietsrand eine Gruppe aus fünf älteren Lindenbäumen (BBA). Nach Süden wird die Grünlandfläche durch den Zufahrtsweg zum Gutshaus, der von West nach Nordosten verläuft, begrenzt. Südöstlich der Grünlandfläche befindet sich entlang des Zufahrtsweges eine Reihe aus Linden.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein zum Zeitpunkt der Kartierung trockengefallenes Kleingewässer mit Weidengebüsch, das gemäß Kartenportal Umwelt M-V ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gewässerbiotop ist. In westlicher Richtung geht die Ufervegetation in eine Ruderalflur (RHU) mit jüngeren Einzelbäumen (BBJ) über. Daran schließt sich eine intensiv genutzte Rasenfläche (PER) an, die von einem versiegelten Wirtschaftsweg (OVW) geteilt wird. An das Kleingewässer grenzt in südlicher Richtung artenarmes Frischgrünland an, welches in einen artenarmen Zierrasen (PER) mit drei Obstgehölzen übergeht. Der Zierrasen wird von einem Nebengebäude, welches ehemals als Stallanlage genutzt wurde, begrenzt. Südlich des Gebäudes bis zur Plangebietsgrenze erstreckt sich eine Fläche mit Senf Saat.

Im zentralen Plangebiet befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, welche von einer intensiv genutzten Rasenfläche (PER) im Osten und einer Kuhweide im Süden begrenzt werden. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich das Gutshaus mit Nebengebäuden (OXS), einem verwilderten Nutzgarten (PGN) und einem parkähnlichen Hausgarten mit Großbäumen (PGB). Am westlichen Plangebietsrand erstreckt sich ein Feldgehölz, welches gemäß Kartenportal Umwelt M-V ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gehölzbiotop ist.

## **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

### **5.1 Planungsziel**

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für das Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe. Deshalb werden gemischte Bauflächen dargestellt. Ebenso werden straßenbegleitend unter Berücksichtigung des Denkmalwertes des Gutshauses Wohnbauflächen an der Dorfstraße dargestellt. Auf der Grundlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in einem Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 35 aufgestellt werden; innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 35 befindet sich derzeit in Aufstellung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Darüber hinaus sind Bauflächen als Wohnbauflächen an der Dorfstraße und als gemischte Bauflächen für den Bereich des ehemaligen Gutshauses dargestellt, die über den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 hinausgehen und eine Betrachtung des Gesamtortes verfolgen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist ein Baubegleichen eines privaten Grundstückseigentümers. Es ist geplant, ein Wohnhaus nördlich

des ehemaligen Sozialgebäudes der LPG zu errichten. Weiterhin soll der vorhandene Stall im Südosten des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umgenutzt werden. Aufgrund der genannten Bau- und Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers, wird im Bebauungsplan Nr. 35 maßgeblich ein Mischgebiet festgesetzt. Demnach ist mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz geplant, für diesen Bereich eine Gemischte Bauflächen darzustellen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist größer, als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35, da bereits bebaute bzw. vorgeprägte Bereiche in das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes eingebunden werden sollen. Der Bebauungsplan Nr. 35 betrachtet lediglich den östlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung. Für die übrigen Flächen ist es ebenfalls Ziel der Stadt Klütz, dort eine Mischnutzung und im nördlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung eine Wohnnutzung zu erreichen. Die Flächen innerhalb der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 liegen, werden somit ebenfalls als Gemischte Bauflächen bzw. als Wohnbauflächen dargestellt. Langfristig soll der südwestliche Bereich der Ortslage in die Entwicklung der baulich geprägten Ortslage im Osten eingebunden werden. Die Stadt Klütz beabsichtigt damit, Bauflächen für eine spätere Entwicklung zu reservieren. Wesentliches Ziel der Stadt Klütz ist es, in Goldbeck die Nutzung des Gutshauses zu verbessern und die Wohnbauflächen straßenbegleitend gemäß dem vorgeprägten Bestand zu ergänzen.

## **5.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz, Flächen im westlichen Teil der Ortslage Goldbeck für eine Wohnbebauung und das Wohnen nicht störende Gewerbe vorzubereiten. Maßgeblich hierbei ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz. Für die Flächen des Bebauungsplanes besteht die Absicht, den vorhandenen Stall umzunutzen und ein neues Wohngebäude zu errichten. Im nördlichen Bereich der Änderung sind Wohnbauflächen südlich der Dorfstraße vorgesehen. Der Bereich des Gutshauses wird als gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist eine gesamtheitliche Betrachtung des Ortes auch unter Berücksichtigung des Denkmalwertes des Gutshauses und der gesamten städtebaulichen Situation um das Gutshaus berücksichtigt.

## **5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz werden Flächen betrachtet, die bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Tatsächlich handelt es sich jedoch nur bei einem Anteil der Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen. Ein Teil der Flächen stellt sich als Grünland dar oder ist mit Bäumen und anderer Vegetation bewachsen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nur für einen Teilbereich gegeben.

Die Ortslage Goldbeck verfügt in geringem Maße über Baulücken, die für eine weitere Bebauung genutzt werden können. Diese Flächen befinden sich zwischen der vorhandenen Bebauung im östlichen Teil der Ortslage.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche ist zur Erreichung des Planungszieles erforderlich. Die Stadt Klütz verfolgt die Absicht, einen Teil der vorhandenen Bausubstanz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 zu erhalten und für eine neue Nutzung vorzubereiten. Nicht mehr erhaltenswerte Gebäude

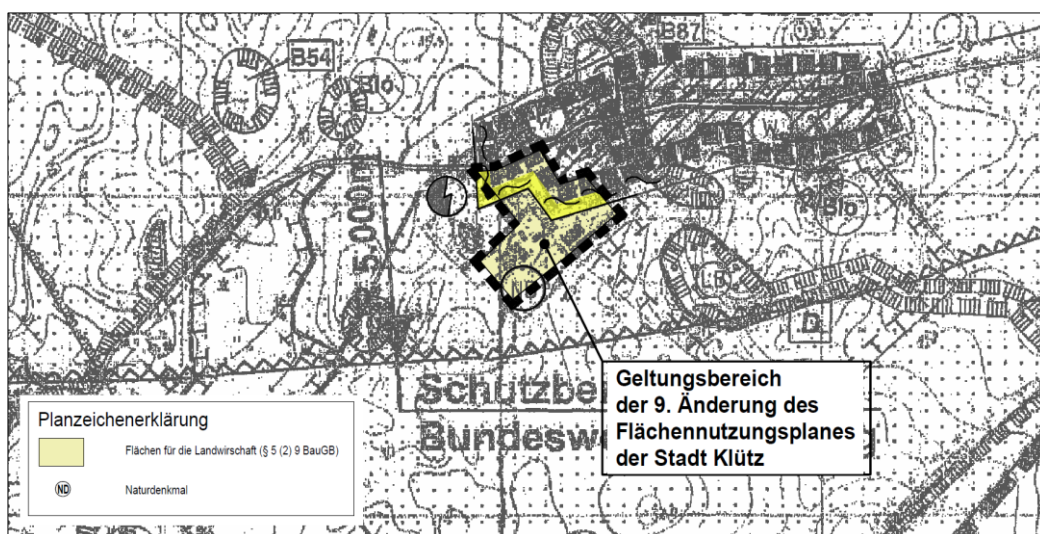
sollen rückgebaut werden können. Der in Rede stehende Bereich soll durch eine neue Bebauung aufgewertet werden. Somit kann ein städtebaulicher Missstand an diesem Standort behoben werden. Damit wird auch das Umfeld des Gutshauses aufgewertet. Die Stadt Klütz nimmt den Bebauungsplan Nr. 35 zum Anlass, den gesamten westlichen Bereich der Ortslage Goldbeck für eine weitere Entwicklung vorzubereiten. Langfristig soll der südwestliche Bereich der Ortslage in die Entwicklung der baulich geprägten Ortslage im Osten eingebunden werden. Daher wird eine größere Fläche als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 im Flächennutzungsplan geändert.

Unter Berücksichtigung der Absicht, die Ortslage gesamtheitlich zu entwickeln und den Bereich des Gutshauses einzubeziehen, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen in diesem Bereich erforderlich. Die wenigen vorhandenen Baulücken im Osten der Ortslage können für eine weitere Bebauung genutzt werden, würden jedoch nicht zu dem beabsichtigten Ziel führen, den vorhandenen städtebaulichen Missstand im westlichen Ortsteil zu beheben um diesen Bereich somit aufzuwerten.

## 6. Darlegungen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 6.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Für den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wurde der Flächennutzungsplan noch nicht geändert. Somit ist für diese Flächen der wirksame ursprüngliche Flächennutzungsplan maßgeblich.



**Abb. 4:** bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Ursprungsflächennutzungsplan sind für den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus ein Naturdenkmal dargestellt. Dabei handelt es sich gemäß Begründung zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 um eine geschützte Buche. Weiterhin wird für den bebauten Ortsteil Goldbeck eine Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist, dargestellt.

## 6.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

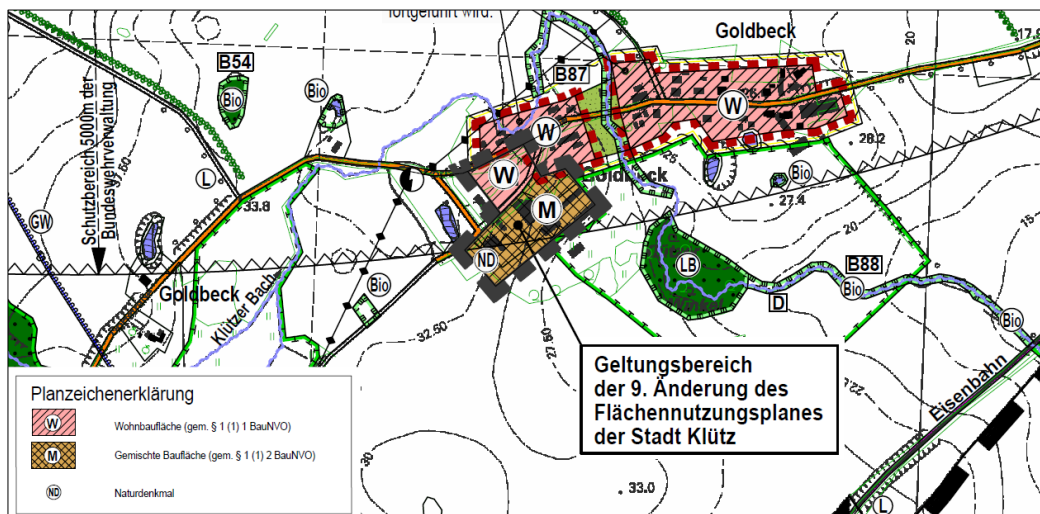


Abb. 5: künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass für die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht zur baulichen Entwicklung in einem Bereich von Goldbeck. Dort soll ein städtebaulicher Missstand durch Neubebauung beseitigt und der Ort Goldbeck städtebaulich arrondiert und ergänzt werden. Zukünftig wird der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Dies entspricht den Planungsabsichten, die Flächen für Wohnbebauung sowie dem Wohnen nicht störendes Gewerbe planungsrechtlich vorzubereiten. Die unterschiedlichen Nutzungen sollen in einem ausgeglichenen Verhältnis den Bereich der Gemischten Baufläche prägen. Die Wohnbaufläche ist maßgeblich für das Wohnen vorgesehen und befindet sich unmittelbar an der Dorfstraße.

Die Lage des Naturdenkmales wurde im Rahmen des Vorentwurfes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes überprüft. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist die Blutbuche am südlichen Rand des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die konkrete Lage der Blutbuche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Blutbuche befindet sich nach Auskunft der Behörde unmittelbar südwestlich neben dem Gutshaus. Die Darstellung des Naturdenkmales wird in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst. Das Naturdenkmal wird künftig entsprechend der von der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilten Lage der Blutbuche dargestellt.

## 6.3 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz werden zukünftig eine Gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht dem Ziel des Bebauungsplanes Nr. 35, neben dem Wohnen auch das Wohnen nicht störende Gewerbe in diesem Bereich zuzulassen.

„Gemischte Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sind durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen, ggf. auch landwirtschaftliche und kerngebietstypische Nutzungen als Hauptnutzungen geprägt, wobei für den



räumlichen Bereich, für die eine gemischte Baufläche vorgesehen ist, für keine dieser Arten von Nutzungen eine überwiegende Prägung vorgesehen ist“ (Ernst, Zinkahn, Bielenberg; Kommentar zum Baugesetzbuch Band VI - Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand 1. Februar 2015; Rn. 35 zu § 1 BauNVO).

Weiterhin wird eine Wohnbaufläche unmittelbar an der Dorfstraße dargestellt. In diesem Bereich ist die Entwicklung des Wohnens vorgesehen. Damit soll das vorhandene Ortsbild nach Westen ergänzt und fortgeführt werden.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt sind, sind Flächen einer Nachnutzung und einer Ergänzung. Es ist vorgesehen, für den Bereich der Nachnutzung den Bebauungsplan Nr. 35 aufzustellen; es handelt sich hier um die gemischten Bauflächen. Für den Bereich der Wohnbauflächen ist bei entsprechendem Bedarf die Erstellung einer Ergänzungssatzung vorgesehen.

Teilflächen des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz sind bereits bebaut. Für diesen Bereich ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich sichergestellt ist.

Die Anforderungen an die Erschließung der Flächen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bestimmt.

##### **Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Für den südlichen Bereich, von der Ortslage Goldbeck bis zum Gutshaus, kann die Wasserversorgung gewährleistet werden. Hier verläuft eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Grevesmühlen nördlich der unbefestigten Straße über die Flurstücke 95 (207) und 97 (206).

Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme mit, dass der Geltungsbereich über das öffentliche Wegegrundstück der Stadt Klütz (Flurstück 196 der Flur 1 Gemarkung Goldbeck) erreichbar ist und die Trinkwasserversorgung über diese Trasse herzustellen ist.

Der ZVG ist mit Bescheid des Landkreises NWM vom 18.09.2003 bis zum 31.08.2018 für die bebaute Ortslage Goldbeck von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Von der Befreiung ausgenommen sind die Flurstücke 88, 91/1 und 91/2. Nach Abstimmung mit dem ZVG beantragt dieser für die derzeit nicht befreiten Flurstücke eine Befreiung. Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist der vom Grundstückseigentümer eine vollbiologische Kleinkläranlage zu errichten. Die Schlammabfuhr erfolgt durch den ZVG.

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Klütz. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Klütz (WSGVO Klütz) sind einzuhalten.

##### **Oberflächenwasser**

Die Ortslage Goldbeck ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des ZVG aufgenommen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern bzw. zu verwerten. Aufgrund ausreichend zur Verfügung stehender Flächen kann die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken gesichert werden.

Diesbezüglich ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

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.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Klütz bzw. des beauftragten Zweckverbandes. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die ortsnah und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftliche erwünscht. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen.

Anfallendes unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken gemäß der Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 27.09.2000 erlaubnisfrei versickert werden. Voraussetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen. Weitere Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Der Nachweis der Versickerung ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen ausgeschlossen. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie der Stadt Klütz und des Ortsteiles Goldbeck wird durch die e.dis AG sichergestellt. Für den bebauten Bereich, aus Norden kommend bis zum Gutshaus und dann in östlicher Richtung bis zu dem ehemaligen Kuhstall, ist bereits eine Niederspannungsleitung des Versorgungsunternehmens vorhanden.

Der bekannt gegebene Leitungsbestand der e.dis AG wird nachrichtlich übernommen. Es wird auf die Darstellung privater Hausanschlüsse verzichtet, da deren Sicherung dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten sind.

Zu Kabeln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **Gasversorgung**

Im Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG.

### **Telekommunikation**

Die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

### **Feuerschutzeinrichtungen**

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zu sichern.

Der ZVG kann Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeit bereitstellen. Beide Hydranten, Nr. 224 und Nr.1603, sind vertraglich nicht gebunden und stehen daher derzeit für Löschwasserzwecke nicht zur Verfügung. Beide bringen bei Einzelentnahme weniger als 48 m<sup>3</sup>/h.

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

Der Entwurf der „Löschwasserbedarfsermittlung für die Stadt Klütz nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW“ trifft Aussagen über die Löschwassersituation der Ortsteile. Im Ortsteil Goldbeck wird die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem und offene Gewässer nur teilweise abgesichert. Für die ausreichende Versorgung im Löschbereich Dorfstraße 16 (Altes Gutshaus) ist es erforderlich, im vorhandenen offenen Gewässer eine Saugstelle zu schaffen und dieses Gewässer zu sanieren. Zudem ist beabsichtigt, die Hydranten Nr. 224 und Nr. 1603 vertraglich zu binden.

Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 werden derart gesichert, dass die Hydranten in die Vereinbarung mit aufgenommen werden. Der über die Leistung der Hydranten

hinausgehende Bedarf an Löschwasser ist über die zu schaffende Entnahmestelle im Löschbereich Dorfstraße 16 abzudecken, sodass der Bedarf von 48 m<sup>3</sup>/h gesichert werden kann.

### **Abfallentsorgung**

Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Abfallbeseitigung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand zur Abholung bereit zu stellen.

## **6.5 Verkehrliche Erschließung**

Der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wird durch die Dorfstraße erschlossen. Richtung Nordosten führt die Dorfstraße zur Stadt Klütz. Von Klütz ist über die L03 die Stadt Grevesmühlen sowie die Autobahnanschlussstelle der A20 zu erreichen. Aus Goldbeck Richtung Südwesten führt die Dorfstraße nach ca. 15 km zur Stadt Dassow und hier auf die L105. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Dassow und Grevesmühlen.

## **6.6 Belange des Immissionsschutzes**

Im Zusammenhang mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz ist nicht mit einer wesentlichen Änderung der Schall- oder Geruchsbelastung zu rechnen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich an der Dorfstraße, welche die Stadt Klütz mit der Stadt Dassow verbindet. Für den regionalen Verkehr besitzt die durch Goldbeck verlaufende Dorfstraße jedoch untergeordnete Bedeutung, da von Klütz mit der L01 eine gute Verbindung Richtung Westen und mit der L03 eine gute Verbindung Richtung Süden besteht. Nördlich und östlich von Klütz befindet sich die Ostseeküste. Die durch Goldbeck verlaufende Dorfstraße wird aufgrund des vorhandenen Straßennetzes nur in sehr geringem Umfang als Verkehrsrouten genutzt. Demnach sind die bestehenden Verkehrsbelastungen als gering einzuschätzen.

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz werden Flächen für eine Wohnbebauung sowie für das Wohnen nicht störende Gewerbe vorbereitet. Durch Umsetzung der Planung ergeben sich nur unwesentliche Veränderungen in Bezug auf die bisherigen Auswirkungen durch Verkehrslärm. Es ist mit einer marginalen Zunahme von Kfz zu rechnen. Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz, werden die zusätzlichen Verkehrsemissionen als nicht erheblich eingeschätzt.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Bereich typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Großflächige Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden. Der im Südosten vorhandene Stall soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz zu einem Betriebsgebäude mit Werkstatt und Lager und einem kleinen Anteil Stall zur Unterbringung von Pferden umgenutzt werden. Die bisher vom Stall ausgehenden Geruchsemissionen werden aufgrund des geringen Tier-

bestandes als gering und für einen landwirtschaftlich geprägten Bereich typisch eingeschätzt.

Durch das im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzte Mischgebiet sind keine Vorhaben begründet, die zu unzumutbaren Lärm- oder Geruchsbelästigungen führen würden.

## 6.7 Auswirkung der Planung

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz werden Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung sowie das Wohnen nicht störende Gewerbe vorbereitet. Der Bereich, der bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird zukünftig als Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Auf Ausgleichsflächen, die auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes betrachtet werden, geht die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weiter ein. Auf einer Teilfläche des Bereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 vorgesehen. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die Gemischten Baufläche die Inanspruchnahme von bereits anthropogen vorbelasteten Flächen verbunden bzw. sind diese mit dem Gutshaus bebaut. Für den Bereich der Wohnbaufläche werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Diese sollen zu einer Arrondierung der Ortslage genutzt werden.

Im Zuge der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt.

## 7. Flächenbilanz

Flächenbilanz für bisherige und künftige Darstellungen

Flächennutzung	Flächengröße bisherige Darstellung	Flächengröße künftige Darstellung
Wohnbaufläche		6.480,5 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	25.092,5 m <sup>2</sup>	18.612,0 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Plan- gebietes	25.092,5 m <sup>2</sup>	25.092,5 m <sup>2</sup>

## 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 8.1 Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Das Vorhaben berührt Bodendenkmale. Die durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zur Verfügung gestellte Darstellung der Lage des Bodendenkmals wird übernommen.

Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (&) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die Nebenbestimmungen gemäß § 7 (6) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

Im Gebiet des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Auflistung ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu erhalten. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

## **8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

## **8.3 Bodenschutz**

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem

Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in 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.

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

#### **8.4 Gewässerschutz**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz liegt vollständig in einem Wasserschutzgebiet IIIB.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes unterirdische Auffangbehälter und/ oder Rohrleitungen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden sein können. Es wurde die Empfehlung gegeben diese vollständig zurückzubauen. Nach derzeitigem Stand und nach Rücksprache wird davon ausgegangen, dass keine Altanlagen vorhanden sind, da diese, sofern sie vorhanden waren, beräumt wurden.

#### **8.5 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind in Mecklenburg Vorpommern nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

### **8.6 Artenschutzrechtliche Belange**

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

### **8.7 Hinweise zu Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

### **8.8 Umgebungsbereich der Radarstation Elmenhorst**

Der Plangeltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz befindet sich innerhalb des Schutzbereiches der Radarstation Elmenhorst.

Sollten im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Elmenhorst bauliche oder andere Anlagen bzw. Vorrichtungen über der Erdoberfläche errichtet, geändert oder beseitigt werden und wird dabei die Höhe von 51,10 m über NN überschritten, ist die Genehmigung der Wehrgebietsverwaltung I - Schutzbereichsbehörde einzuholen.

### **8.9 Belange der Bundeswehr**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mitgeteilt, dass bei Änderungen der Bauhöhe von über 30,00 m das Bundesamt erneut zu beteiligen ist. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.



## **TEIL 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Klütz beabsichtigt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz, für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck den Flächennutzungsplan mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ändern. Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 sollen Flächen im westlichen Bereich der Ortslage Goldbeck planungsrechtlich für eine Wohnbebauung und das Wohnen nicht störende Gewerbe vorbereitet werden. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bereich der 9. Änderung ist größer als der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35. Im Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind auch die Flächen, die dem Wohnen dienen und unmittelbar südlich der Dorfstraße liegen (Planungsziel Wohnbaufläche) und der Bereich des Gutshauses (Planungsziel gemischte Baufläche) berücksichtigt.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 2.6 „Gründe für die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans“ und Punkt 5 „Planungsziele und städtebauliches Konzept“ dargestellt.

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

Der Ortsteil Goldbeck der Stadt Klütz liegt westlich der Ortslage Klütz in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Dorfstraße,
- südwestlich: von Grünland, einer mit Bäumen bewachsenen Fläche sowie Fläche für die Landwirtschaft,
- südöstlich: von einer mit Bäumen bewachsenen Fläche und Grünland,
- nordöstlich: von Grünland und einem bebauten Grundstück der Ortslage Goldbeck südlich der Dorfstraße.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 25.092,5 m<sup>2</sup>. Davon werden zukünftig 6.480,5 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche und 18.612,0 m<sup>2</sup> als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Flächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 3 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

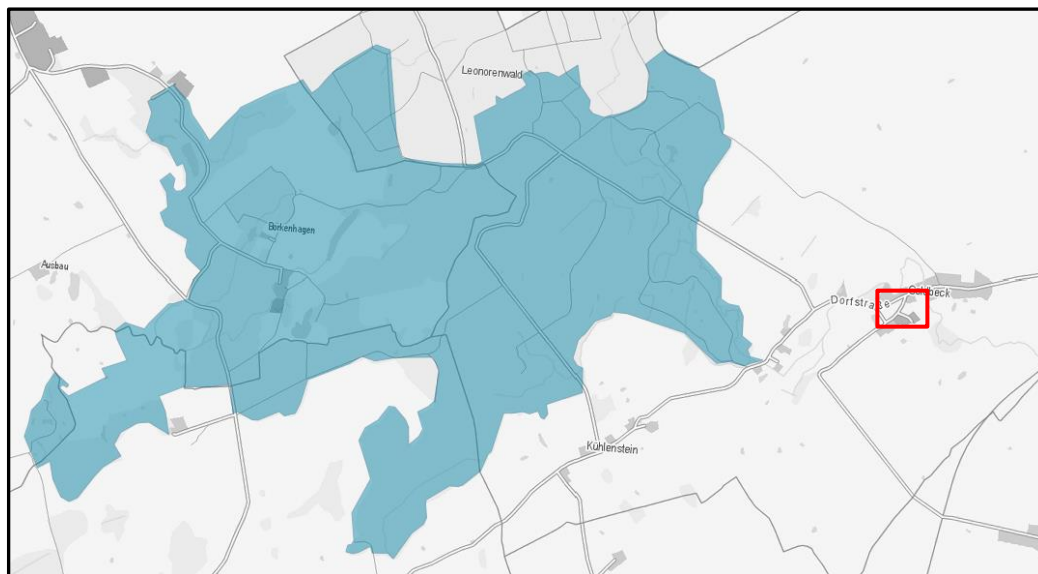
Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

### 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Natura2000-Gebiete

Etwa 700 m westlich des Plangeltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301).



**Abb. 6:** Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Lenorenwald“ (blau); rot = Lage der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung)

Schutzzweck ist der Erhalt der im Gebiet repräsentativen Lebensraumtypen und Arten gemäß FFH-Richtlinie. Zudem hat der Lenorenwald eine Verbindungsfunktion und ist als großflächiger landschaftlicher Freiraum bedeutsam.

Die nachfolgenden Angaben zu den Lebensraumtypen und Arten sind dem Standarddatenbogen (zuletzt 2015 aktualisiert) entnommen [EHZ = Erhaltungszustand]:

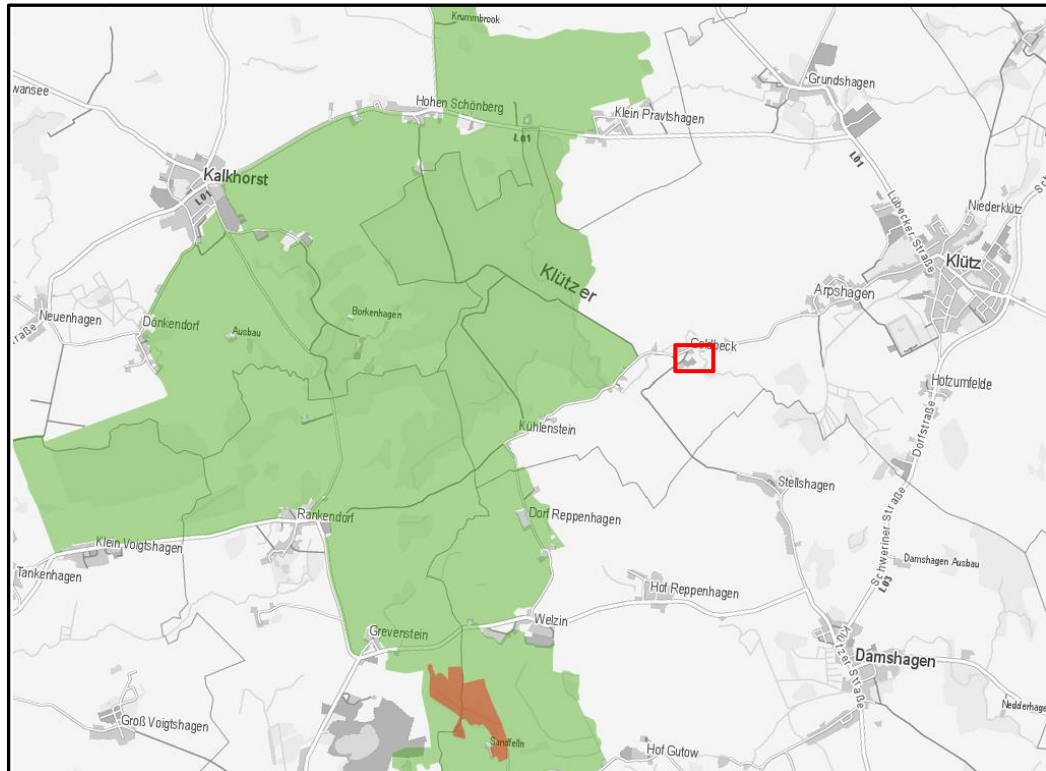
- LRT 3150 – Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magno-potamions* oder *Hydrocharitions* – EHZ C
- LRT 9130 – Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*) – EHZ B
- LRT 91E0\* - Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) – EHZ C
  
- Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*) – EHZ A
- Kammmolch (*Triturus cristatus*) – EHZ B
- Rotbauchunke (*Bombina bombina*) – EHZ B
- Fischotter (*Lutra lutra*) – EHZ C

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht zu erwarten. Es handelt sich nur um eine relativ kleinflächige Änderung, von der keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen werden. Die Schutz- und Erhaltungsziele sind nicht betroffen.

#### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ (Nr. L 113) befindet sich etwa 350 m westlich vom Plangeltungsbereich entfernt.

Das Naturschutzgebiet „Pohnstorfer Moor“ (Nr. 326) liegt etwa 4 km südwestlich des Plangeltungsbereichs.



**Abb. 7:** Lage und Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes „Lenorenwald“ (grüne Fläche) und des Naturschutzgebietes „Pohnstorfer Moor“ (rote Fläche); rot umrandet ist die Lage der 9. Änderung des Flächennutzungsplan dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung)

Im GLRP WM (2008) wird der Schutzzweck des LSG „Lenorenwald“ wie folgt beschrieben:

*„Ziel der Unterschutzstellung ist es, den naturnahen, reizvollen und ökologisch wertvollen Zustand des Gebiets zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Angestrebt wird insbesondere die Entwicklung von Saumbiotopen wie zum Beispiel Waldrändern, die Wiederherstellung degenerierter Landschaftsbildelemente und die Entwicklung der vorhandenen Nadelwälder auf geeigneten Standorten zu Laubwäldern in Rahmen der Ziele und Grundsätze der naturnahen Forstwirtschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Weiterhin soll auf die Entwicklung der Funktionsfähigkeit von Söllen, Kleingewässern und Feuchtbereichen in der Agrarlandschaft hingewirkt werden. Zur Verbindung und Vergrößerung insbesondere des Lenorenwaldes und des Reppener Holzes wird eine naturnahe Waldmehrung beziehungsweise eine standortgerechte Waldmehrung im Sinne der naturnahen Forstwirtschaft angestrebt.“*

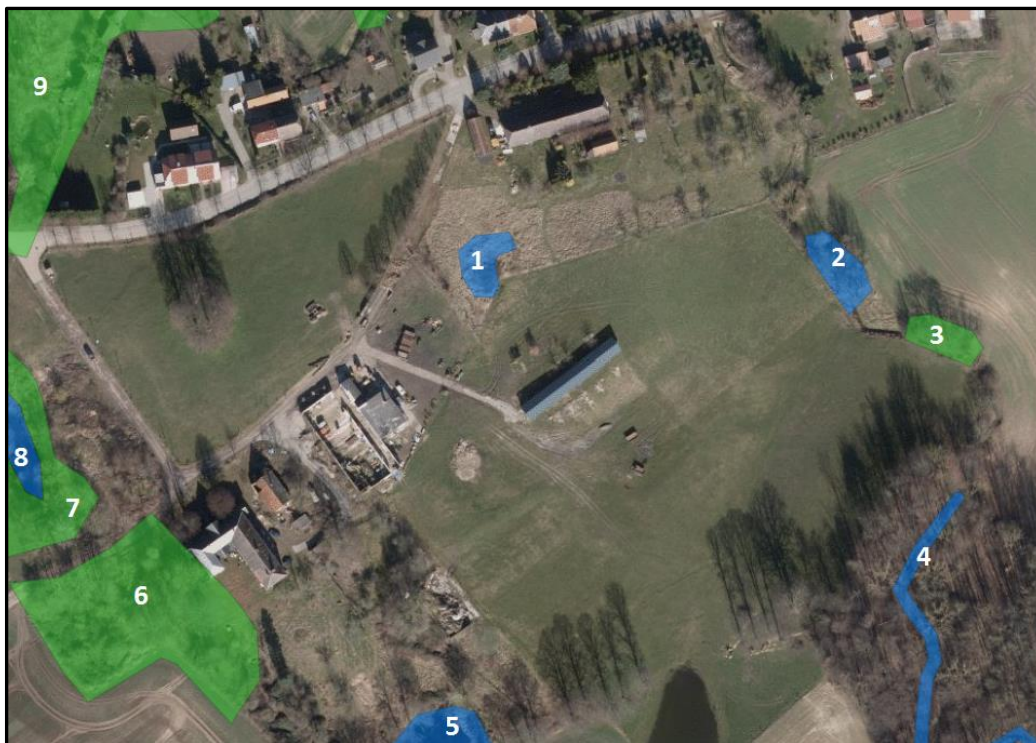
Beeinträchtigungen der Schutzziele des LSG durch die Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind unwahrscheinlich. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Waldgebiet.

Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf das NSG durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls ausgeschlossen.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am westlichen Rand im Bereich des Gutshauses ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop.

Weitere geschützte Biotope sind im Umkreis vorhanden.



**Abb. 8:** Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V innerhalb und im Umkreis des Plangeltungsbereichs; grün = Gehölzbiotope, blau = Gewässerbiotope (Quelle: LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung)

- 1 – permanentes, stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation (Nr. NWM06900)
- 2 – temporäres, stehendes Kleingewässer, undifferenziertes Röhricht, verbuscht, einschließlich Ufervegetation (Nr. NWM06902)
- 3 – Baumgruppe, naturnahes Feldgehölz (Nr. NWM06903)
- 4 – Klützer Bach, naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschließlich Ufervegetation (NWM06894)
- 5 – permanentes, stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation (NWM06888)
- 6 – Feldgehölz, strukturreich, naturnah (NWM06887)
- 7 – Gebüsch/Strauchgruppe, Weide, naturnahes Feldgehölz (NWM06299)
- 8 – permanentes, stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation (NWM06300)
- 9 – naturnahes Feldgehölz, Erle, Weide, frisch-trocken (NWM06303)

Beeinträchtigungen auf die gesetzlich geschützten Biotope durch die Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten. Das Gehölzbiotop innerhalb des Geltungsbereichs, am Gutshaus, ist in der nachfolgenden Planung für das Grundstück zu berücksichtigen, jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 35.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Biotope werden nicht direkt beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf die Biotope Nr. 4-9 (s. Abbildung 6) auszuschließen.

Das Gewässerbiotop Nr. 1 liegt angrenzend an die zukünftige Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 35, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Zum Klützer Bach und den Biotopen Nr. 2 und 3 wird innerhalb des Bebauungsplans Nr. 35 der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerschutzstreifen eingehalten, zudem grenzt die Ausgleichsfläche an. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

#### **5.1.1 Bewertungsmethodik**

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, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

#### 5.1.2 Vorbelastungen

Der Plangeltungsbereich ist durch anthropogene Nutzung vorgeprägt. Es bestehen Versiegelungen im Bereich der Gebäude, die Grünflächen sind durch Weidenutzung geprägt.

**5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung</b>
<b>a1) Mensch</b>	unerheblich	<p>Dörflich geprägter Bereich im Anschluss an die bestehende Bebauung mit anthropogenen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung und bestehenden Flächenversiegelungen.</p> <p>Bereich mit mittlerer Bedeutung für Erholungs- und Wohnfunktionen. Geringe Bedeutung für Tourismusfunktionen.</p>	<p>Eine Änderung der Flächennutzung von Flächen für die Landwirtschaft zu Wohnbauflächen und Gemischter Baufläche ist in Übereinstimmung mit den Zielen des RREP WM (2011). Die Stadt Klütz ist dort als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen als Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und entwickelt werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich die Ortslage Goldbeck innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Der Tourismus soll dort als Wirtschaftsfaktor in besonderem Maß entwickelt und das touristische Angebot bedarfsgerecht erweitert und qualifiziert verbessert werden.</p> <p>Durch eine auf der Flächennutzungsplanänderung aufbauenden Bebauung werden nur geringfügige Erhöhungen von Verkehrsströmen und damit verbundene Lärmemissionen erwartet. Der Bereich ist bereits anthropogen vorbelastet, sodass eine geringfügige Zunahme der Wohn- und gewerblichen Nutzung als nicht erheblich bewertet wird.</p>
<b>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	erheblich	<p>Versiegelte Bereiche mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Grünlandflächen, die als Wiese/Weide genutzt werden mit geringer Bedeutung.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich</p>	<p>Eine Überplanung der derzeit unbebauten Flächen führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p> <p>Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen</p>



		<p>befindet sich nordöstlich eine Ruderalfläche, die teilweise gemäht wird, mit mittlerer Bedeutung.          Nördlich grenzt die Dorfstraße mit der straßenbegleitenden Bebauung an, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist.          Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen und südlich und südöstlich weitere Wiesen/Weiden mit geringer Bedeutung.          Östlich befindet sich eine Weide/Wiese, an die der „Klützer Bach“ mit Ufervegetation mit mittlerer bis hoher Bedeutung anschließt.          Um das Gutshaus befinden sich Gehölze, für welche eine mittlere bis hohe Bedeutung anzunehmen ist.</p> <p>In etwa 800 m Entfernung westlich des Plangebietes befindet sich das LSG „Lenorenwald“.</p> <p>Es befindet sich kein Rastgebiet für Vogelarten in relevanter Nähe. Die Dichtzone des Vogelzuges ist mit mittel bis hoch (Zone B) klassifiziert.</p>	<p>men erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans bzw. anderer planungsrechtlicher Verfahren oder Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Geschützte oder besonders zu berücksichtigende Arten sind aufgrund der überwiegend strukturarmen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Nähere Angaben zum Artenschutz sind auf Ebene der konkreten Bebauungspläne darzustellen. Die Ausführungen des Artenschutzfachbeitrages des Bebauungsplanes Nr. 35 für einen Teilbereich des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung werden in der Begründung beachtet. Es ist davon auszugehen, dass die Aussagen auch für den gesamten Änderungsbereich maßgeblich gelten können.</p> <p>Das Naturdenkmal der Blutbuche am Gutshaus wird zum Erhalt festgesetzt. Ein Schutzbereich ist im Zuge von planungsrechtlichen Vorbereitungen oder Bauantragsverfahren zu beachten.</p> <p>Auswirkungen auf das LSG sind nicht zu erwarten, da es sich um ein kleinräumiges Vorhaben handelt, das keine Beeinträchtigungen auf das Waldgebiet und dessen Schutzziele verursacht.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von Rastvögeln ist ausgeschlossen, da keine Rastgebiete oder potentielle Äsungsflächen von der Planung betroffen sind.</p>
<p><b>a5, a6) Boden, Wasser</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen grund- und/oder stauwasserbestimmte Lehm- und Tieflehmböden an,</p>	<p>Durch die Überplanung bereits anthropogen genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen</p>

		<p>die &gt;40 % hydromorph sind. Der Grundwasserflurabstand beträgt &gt;10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).</p> <p>Überwiegend anthropogen vorgeprägte Flächen mit entsprechend überwiegend <b>geringer Bedeutung</b> und ohne natürlich gewachsene Böden.</p>	<p>durch die Versiegelung als relativ gering bewertet werden. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich.</p> <p>Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans bzw. anderer planungsrechtlicher Verfahren oder Baugenehmigungsverfahren. Ein Teilbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich auf ursprünglich vorgenutzten Flächen. Somit kommt es zu einer Nachnutzung von anthropogen vorbelasteten Flächen in einem Teil des Änderungsbereiches.</p> <p>Durch neuversiegelte Flächen kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, die bezogen auf die Flächengröße als geringfügig einzuschätzen ist. Aufgrund der geringen Flächengröße ist zudem nur eine geringfügige Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu erwarten.</p> <p>Niederschlagswasser kann grundsätzlich auf den freibleibenden Flächen versickern. Eine Einleitung in Oberflächengewässer ist voraussichtlich nicht erforderlich.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.</p>
<b>a7, a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	Dörflich geprägte Umgebung mit geringer	Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flä-

		Bedeutung der Grünflächen für die Frischluftentstehung.	chen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.
<b>a9) Landschaftsbild</b>	unerheblich	<p>Die südliche Umgebung der Ortslage Goldbeck entspricht einem landschaftlichen Freiraum mit geringer bis mittlerer Bedeutung.</p> <p>Die nördliche Umgebung entspricht einem landschaftlichen Freiraum mit hoher Bedeutung.</p> <p>Die Ortslage Goldbeck liegt außerhalb der landschaftlichen Freiräume.</p> <p>Der Landschaftsbildraum ist als Ackerland des Klützer Winkels mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>) definiert.</p> <p>Das Gelände steigt von Ost nach West leicht an, eine ausgeprägte Topographie liegt jedoch nicht vor.</p>	<p>Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die nördlich und nordöstlich bestehende Bebauung des Ortsteils Goldbeck wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.</p> <p>Für das schützenswerte Baudenkmal des Gutshauses wird eine Sichtachse von zukünftiger Bebauung freigehalten.</p> <p>Die südlich der Dorfstraße verlaufende Linden-Baumreihe soll verlängert werden, sodass von der Dorfstraße aus die Sicht auf die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 eingeschränkt wird. Eine weitere Verlängerung der Linden-Baumreihe ist im Zuge einer straßenbegleitenden Bebauung an der Dorfstraße möglich.</p> <p>Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen.</p> <p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura</b>	unerheblich	Der Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum FFH-Gebiet „Lenorenwald“ beträgt ca. 800 m.	Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet und der flächenhaft geringfügigen Änderungen im Plangebiet sind keine Auswirkungen

<b>2000-Gebiete</b>			auf das FFH-Gebiet zu erwarten.
<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	unerheblich	s. Punkt a1	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
<b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	unerheblich	Das ehemalige Gutshaus ist als Baudenkmal Nr. 1580 betroffen. Zudem liegt ein Bodendenkmal (Wüstung/Gutshof) im Bereich des Gutshauses vor.	Das Bodendenkmal ist ein „blaues“ Denkmal. Die Veränderung oder Beseitigung von blauen Denkmälern kann gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird.  Beide Denkmale werden in der Planung berücksichtigt. Das Bodendenkmal befindet sich teilweise im Bereich des bestehenden Sozialgebäudes, welches im Zuge des Bebauungsplans Nr. 35 erhalten bleiben soll. Die Anforderungen des Bodendenkmals sind entsprechend verbindlich mit der zuständigen Behörde zu regeln. Um dem Gutshaus als Baudenkmal gerecht zu werden, wird eine Sichtachse im Flächennutzungsplan dargestellt, die von zukünftiger Bebauung frei zu halten ist.
<b>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und</b>	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

<b>Abwässern</b>			
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	unerheblich		
<b>g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht</b>	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor.  Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.	Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich der 9. Änderung Flächen für die Landwirtschaft vor. Ziel der 9. Änderung ist die Darstellung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (straßenbegleitend an der Dorfstraße) und Mischgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35). Mit dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wäre der Bebauungsplan Nr. 35 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren.
<b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>	nicht betroffen	-	-
<b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</b>	unerheblich		Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. 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, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.  Minimierungen der Eingriffe erfolgen auf Ebene der

			<p>konkreten Bebauungspläne durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Eine zusätzliche Wohn- und gewerbliche Nutzung, die mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet wird, nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch und das Landschaftsbild. Der Bereich ist bereits bebaut und anthropogen vorgeprägt. Beeinträchtigungen werden somit als unerheblich bewertet. Zudem entsprechen die Ziele den Vorgaben des RREP WM (2011) als Tourismusschwerpunkttraum und Grundzentrum (Stadt Klütz).</p>
--	--	--	---

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Da die Anforderungen für den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz im Wesentlichen auch für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, wird der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag an dieser Stelle wie im Bebauungsplan eingefügt.

#### 5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

#### 5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG):

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2):

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot):

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant

erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 5.3.3 Relevanzprüfung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich als potentieller Lebensraum die Grünflächen, die jedoch aufgrund ihrer Nutzung als Weide/Wiese nur eine geringe Diversität aufweisen.

Angrenzend an den Plangeltungsbereich sind der Klützer Bach mit Ufervegetation und Gehölzen, die Ruderalfläche im Norden mit Feuchtbiotop (§ 20 NatSchAG M-V) sowie südlich die Gehölzstrukturen am Gutshaus als Habitate zu nennen. Am nordwestlichen Rand befindet sich zudem straßenbegleitend eine Baumreihe mit Linden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Lage am Rand des Siedlungsbereichs Goldbeck besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes.

- I alle wildlebenden Vogelarten

Potentielle Brutplätze sind innerhalb der Gehölze sowie am Klützer Bach und dem Feuchtbiotop im Norden zu erwarten. Diese Bereiche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es ist keine Beseitigung von Gehölzen vorgesehen. Die Grünfläche im Osten des Plangeltungsbereichs ist zudem als Ausgleichsfläche vorgesehen, sodass keine Auswirkungen auf den Klützer Bach zu erwarten sind.

Vergrämungen sind ebenfalls als unerheblich zu bewerten, da der Bereich bereits durch anthropogene Störungen vorbelastet ist und sich diese nicht in einem erheblichen Maße ändern werden. Beeinträchtigungen während der Bauphase sind nur kurzfristig und somit nicht erheblich.

Rastvögel sind durch den Bebauungsplan Nr. 35 nicht beeinträchtigt, da sich keine Rastgebiete in relevanter Nähe befinden und aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich der Ortslage Goldbeck auch keine potentiellen Äsungsflächen betroffen sind.

- II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie

Potentiell ist das Vorkommen von Amphibien im Bereich des Klützer Bachs und des Feuchtbiotops möglich. Diese Bereiche liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs und werden durch die Planung nicht betroffen. Durch die Ausgleichsfläche im Osten des Plangebietes werden mögliche Beeinträchtigungen zusätzlich vermindert.

Für Reptilien bieten sich potentielle Versteck- und Sonnplätze im Bereich der Bauruinen und Schuttstellen. Aufgrund der anthropogenen Nutzung und der geringen Strukturvielfalt innerhalb des Plangeltungsbereichs ist jedoch mit keinem Vorkommen besonders schützenswerter Arten, sondern mit Arten der Siedlungsbrache, die weniger störungsempfindlich sind, zu rechnen. Im Zuge des Bebauungsplans soll der städtebauliche Missstand beseitigt werden, was auch



die Beseitigung der Schuttstellen und Bauruinen beinhaltet. Potentielle Lebensräume der Reptilien können dadurch verloren gehen.

Das Vorkommen von Fledermäusen ist potentiell innerhalb der älteren Gehölze um das Gutshaus herum möglich sowie innerhalb der zum Teil leerstehenden oder maroden Gebäude. Die Gehölze werden nicht durch die Planung berührt und bleiben erhalten. Innerhalb des ehemaligen Kuhstalls, dessen Abriss vorgesehen ist, ist das Vorkommen von Fledermäusen als Tagesquartier aufgrund des hohen Lichteinfalls unwahrscheinlich. Weitere Gebäude werden nicht entfernt.

Weitere Artgruppen des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie sind aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der strukturarmen naturräumlichen Ausstattung sind keine Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie im Plangeltungsbereich zu erwarten.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

#### 5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

##### Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auf (geschützte) Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Dies ist während der Bauphase zu berücksichtigen.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Wie bereits unter Punkt 5.3.3 beschrieben, besteht eine potentielle Beeinträchtigung der Artgruppe Reptilien durch den möglichen Verlust von Sonn- und Versteckplätzen im Plangebiet.

Im Zuge der Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sollten geeignete Habitatstrukturen im Randbereich (zum Klützer Bach hin) für Reptilien geschaffen werden.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet wird bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Es kommt zu keiner erheblichen Veränderung der Nutzung.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch den Bebauungsplan Nr. 35 nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung einer Bebauung neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### 5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Es besteht eine potentielle Betroffenheit von Reptilien, die innerhalb der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen ist; z.B. durch Lesesteinhaufen und Versteckmöglichkeiten. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung besteht jedoch keine potentielle Betroffenheit der weiteren betrachteten Artgruppen.

Die Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan erfolgen können, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### 5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, der Erstellung von Satzungen oder in Baugenehmigungsverfahren. In den jeweiligen erforderlichen Verfahren werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die Machbarkeit des Ausgleichs für die unterschiedlichen Änderungsbereiche wird im Folgenden dargestellt und begründet.

Für den nördlichen Teilbereich des im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellten Bereiches wird der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 35 der Stadt Klütz aufgestellt. Für den im Bereich des B-Planes entstehenden Eingriff wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Eingriff von 3.815 m<sup>2</sup> KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) kann vollständig über die festgesetzte Ausgleichsfläche von 3.815 m<sup>2</sup>, mit der ein Kompensationsflächenäquivalent von 3.815 m<sup>2</sup> erbracht wird, innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen werden.

Für den südlichen Teilbereich des im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellten Bereiches (Bereich des Gutshauses) soll zum jetzigen Planstand keine Änderung am Bestand erfolgen, d.h. kein Eingriff stattfinden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt hier erst im Bauantragsverfahren.

Für die Wohnbaufläche erfolgt ebenfalls eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erst im jeweiligen Planverfahren. Es wird empfohlen, den rückwärtigen Bereich der Wohnbauflächen (Bereiche, die an Mischgebietsfläche angrenzen) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nutzen. Als mögliche Kompensationsmaßnahmen könnte die Lindenreihe durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

## **6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bestehen. Es handelt sich im südlichen Bereich des Änderungsbereiches bei den gemischten Bauflächen um Flächen, die entweder bebaut sind mit dem Gutshaus oder Flächen, die ursprünglich bereits landwirtschaftlich gewerblich genutzt wurden. Im nördlichen Bereich, im Bereich der Wohnbauflächen würde die Nutzung wie bisher bestehen bleiben.

## **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Andere Planungsmöglichkeiten werden nicht betrachtet. Es handelt sich im Wesentlichen um die Regelung der Nachnutzung von ursprünglich baulich, landwirtschaftlich gewerblich genutzten Flächen im südlichen Bereich bzw. um die Regelung des Bestandes um das Gutshaus. Die Wohnbauflächen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches können als Arrondierung betrachtet werden. Andere Planungsmöglichkeiten werden nicht betrachtet, weil der Nachnutzung und städtebaulichen Ordnung der gemischten Bauflächen Vorrang gegenüber der Neuinanspruchnahme von Flächen zukommt.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Ein Artenschutz-Gutachten liegt nicht vor. Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen werden anhand der Biotopstrukturen im Plangebiet abgeschätzt. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird dieses Vorgehen als ausreichend erachtet.

## **9. Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind auf Ebene der konkreten Bebauungspläne durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Durch die Umsetzung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und den damit verbundenen Zielsetzungen für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete oder das LSG „Lenorenwald“.

### **TEIL 3                    Ausfertigung**

---

#### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

Guntram Jung  
Bürgermeister  
der Stadt Klütz

#### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50