

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/18/12529</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 19.06.2018 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Satzung der Stadt Klütz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lübecker Straße" Billigung des Vorentwurfs</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz hat auf der Grundlage von Abstimmungen den Vorentwurf für den Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses wurden die Planungsziele formuliert. Die Planungsziele werden gemäß städtebaulichen Konzept umgesetzt, das als Anlage beigefügt ist.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Campingplatz in Form eines Wohnmobilplatzes an der „Lübecker Straße“ und Erweiterungsflächen für den Campingplatz auf den derzeit unbenutzten Flächen des Gewerbegebietes,
- Änderung der festgesetzten Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen in Flächen für das Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebiet) im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes,

Mit dem Vorentwurf sind die berührten Behörden und TÖB und die berührte Öffentlichkeit zu beteiligen.

Mit den Gewerbetreibenden sind Abstimmungen zu führen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lübecker Straße“ der Stadt Klütz wird wie folgt begrenzt:
  - Im Nordosten: durch die Lübecker Straße (L01), sowie die Grundstücke „Im Gewerbepark“ Nr. 12 und Nr.2
  - Im Süden: durch den Landwirtschaftsbetrieb Klützer Winkel e.G. an der Lübecker Straße sowie das Grundstück „Im Gewerbepark“ Nr. 12,
  - Im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - Im Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
2. Der Vorentwurf in Form des städtebaulichen Konzeptes wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

Vorentwurf und Begründung des Bebauungsplanes: geändertes Exemplar nach Festlegungen des Bauausschusses

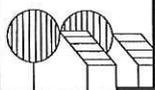
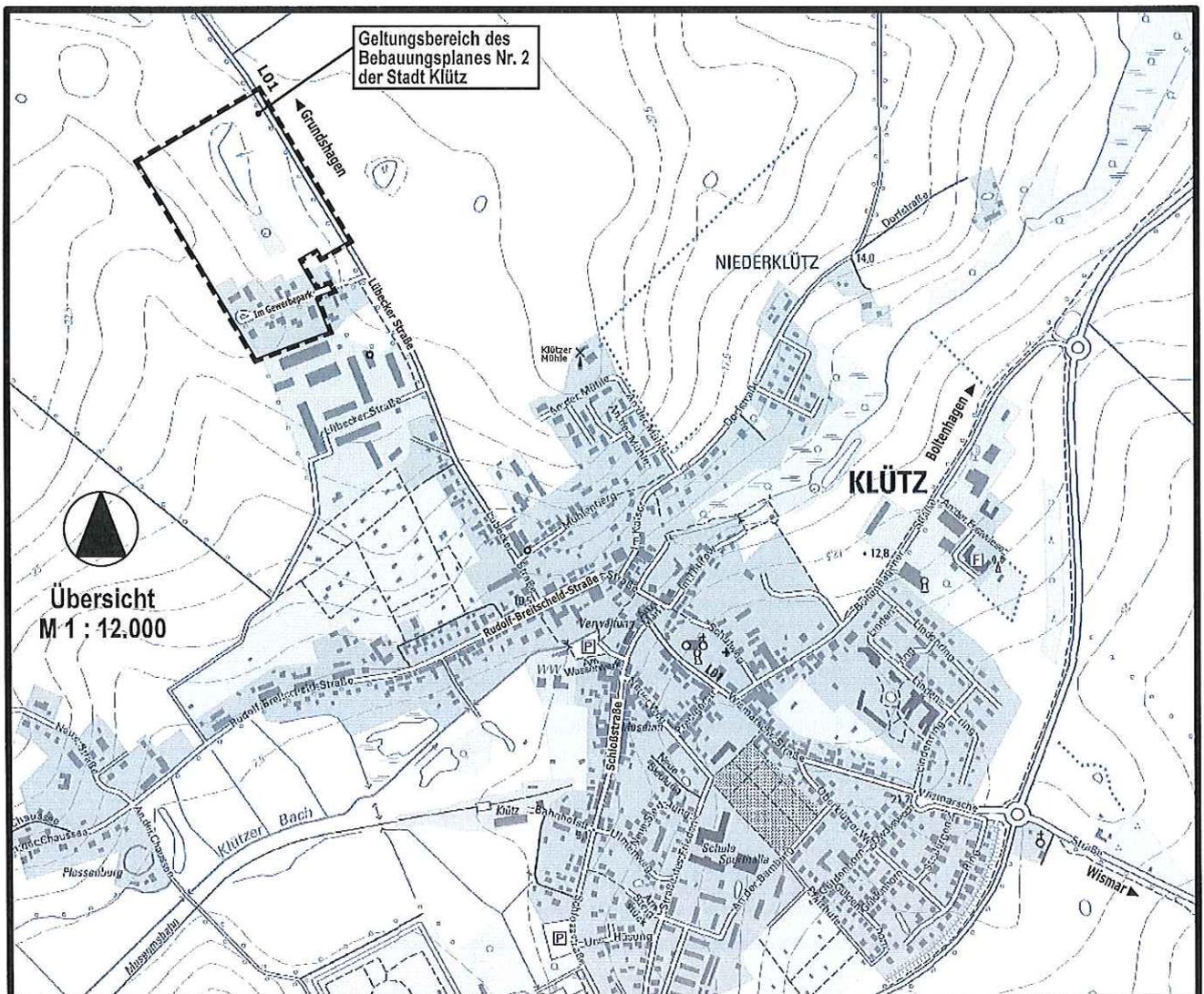
# SATZUNG

## DER STADT KLÜTZ

### ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG

### DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

### - LÜBECKER STRAÙE -



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 23. Juli 2018

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**VORENTWURF**



M 1 : 2.500

Geltungsbereich  
der 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 2  
der Stadt Klütz

<b>STADT KLÜTZ</b> 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lübecker Straße"	
 <b>Planungsbüro Mahnel</b>	
<small>Rudolf-Eberhard-Straße 11 23332 Grossschönau</small>	<small>e-mail: p.mahnel@gmx.de Tel. 03831/7125-0 Fax 03831/7125-20</small>
<small>Planerstellung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Klütz mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2</small>	<small>M 1 : 2.500 Juli 2018</small>



M 1 : 2.500

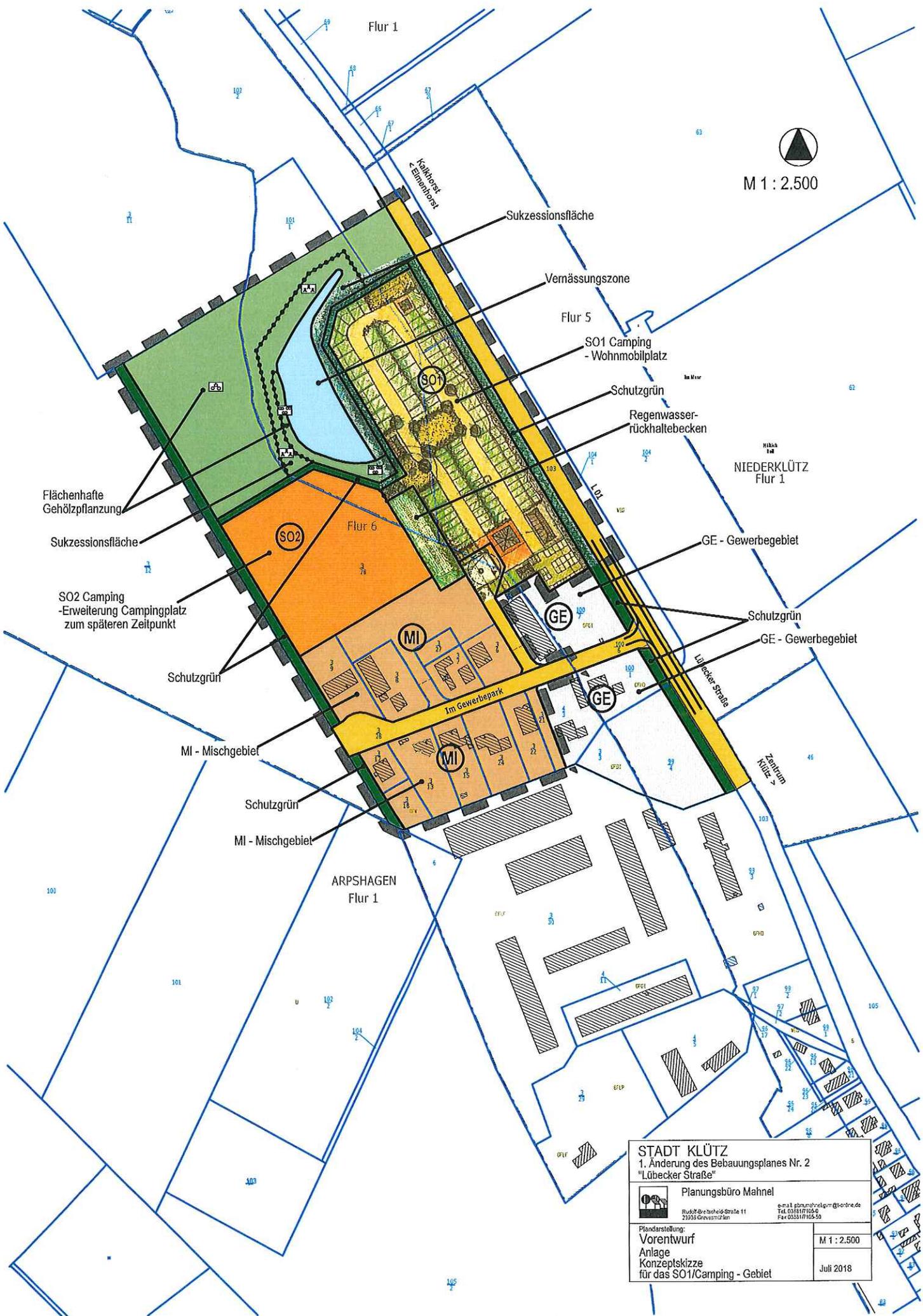
**STADT KLÜTZ**  
 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
 "Lübecker Straße"

**Planungsbüro Mahnel**  
 Ruck-Büschel-Str. 11  
 23326 Grevesmühlen

© 2018 planmahnel@gmx-online.de  
 Tel. 03831/7105-0  
 Fax 03831/7105-30

Planerstellung:  
**Vorentwurf**

M 1 : 2.500  
 Juli 2018



M 1 : 2.500

**STADT KLÜTZ**  
 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
 "Lübecker Straße"

**Planungsbüro Mahnel**  
 e-mail: planungsbuero@t-online.de  
 Tel. 0333/17105-41 Fax 0333/17105-50  
 Rudolph-Buschfeld-Str. 11  
 29328 Grevesmühlen

Plan darstellung:  
**Vorentwurf**  
 Anlage  
 Konzeptskizze  
 für das SO1/Camping - Gebiet

M 1 : 2.500  
 Juli 2018

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/18/12529</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 19.06.2018 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Satzung der Stadt Klütz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lübecker Straße" Billigung des Vorentwurfs</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat auf der Grundlage von Abstimmungen den Vorentwurf für den Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses wurden die Planungsziele formuliert. Die Planungsziele werden gemäß städtebaulichen Konzept umgesetzt, das als Anlage beigefügt ist.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Campingplatz in Form eines Wohnmobilplatzes an der „Lübecker Straße“ und Erweiterungsflächen für den Campingplatz auf den derzeit unbenutzten Flächen des Gewerbegebietes,
- Änderung der festgesetzten Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen in Flächen für das Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebiet) im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes,

Mit dem Vorentwurf sind die berührten Behörden und TÖB und die berührte Öffentlichkeit zu beteiligen.

Mit den Gewerbetreibenden sind Abstimmungen zu führen.

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lübecker Straße“ der Stadt Klütz wird wie folgt begrenzt:
  - Im Nordosten: durch die Lübecker Straße (L01), sowie die Grundstücke „Im Gewerbepark“ Nr. 12 und Nr.2
  - Im Süden: durch den Landwirtschaftsbetrieb Klützer Winkel e.G. an der Lübecker Straße sowie das Grundstück „Im Gewerbepark“ Nr. 12,
  - Im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - Im Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
2. Der Vorentwurf in Form des städtebaulichen Konzeptes wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

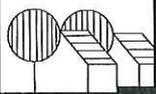
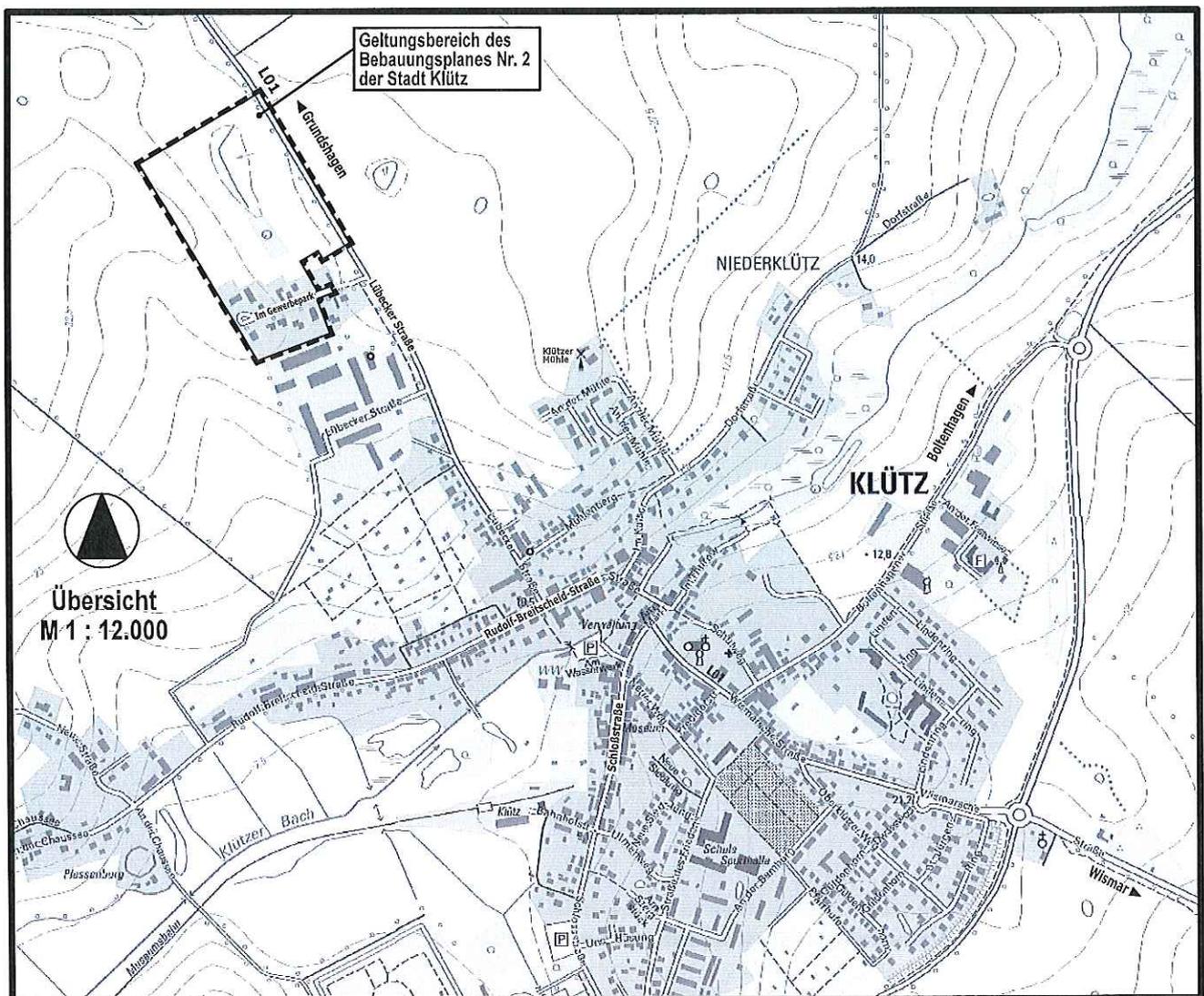
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

Vorentwurf und Begründung des Bebauungsplanes: geändertes Exemplar nach Festlegungen des Bauausschusses

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 - LÜBECKER STRAÙE -



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11 Tel. 03881/7105-0  
23038 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 23. Juli 2018

**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**

# BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Stadt Klütz zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lübecker Straße“

Hier: Begründung des städtebaulichen Konzeptes (Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz)

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. Zielsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
2.1 Übergeordnete Planungen	6
2.2 Örtliche Planungen	7
2.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
<b>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Naturräumlicher Bestand	11
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
<b>7. Beschluss über die Begründung</b>	<b>18</b>
<b>8. Arbeitsvermerke</b>	<b>18</b>

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
Abb. 1: Übersicht der Teilbereiche für den Wohnmobillahafen auf der ALK	5
Abb. 2: Übersicht der Teilbereiche 1 und 2 auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes	5
Abb. 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern	6
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)	7
Abb. 5: Auszug aus dem FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz	8
Abb. 6: Nationales Schutzgebiet im Umkreis des Plangebietes (rot) LSG „Lenorenwald“, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)	9
Abb. 7: Internationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangebietes (rot) GGB „Lenorenwald“ und GGB „Wismarbucht“, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)	10
Abb. 8: Internationale Schutzgebiet im Umkreis des Plangebietes (rot) VSG „Wismarbucht und Salzhaff“, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)	10
Abb. 9: Übersicht Lageplan und Nutzungen im Gebiet (Quelle: © LUNG M-V (CC BY- SA 3.0)	11
Abb. 10: Darstellung des derzeitigen naturräumlichen Bestandes	12
Abb. 11: Planbereich auf Luftbild mit südlich angrenzender Nutzung (Quelle: Kartengrundlage GDI-MV (DOP40))( unmaßstäblich)	15
Abb. 12: Flächenbilanz	17

## 1. Zielsetzungen

Der Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Wohnmobilhafen auf einer noch unbebauten Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz an der „Lübecker Straße“ wurde am 25. Januar 2016 gestellt.

Es bestehen folgende Vorstellungen:

- Auf einer Teilfläche innerhalb des Gewerbegebietes sollen Voraussetzungen für die Realisierung eines Campingplatzes mit Wohnmobilstellplätzen überprüft werden.
- Für die Realisierung des Konzeptes ist eine Fläche von etwa 2 ha vorgesehen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 sind gewerbliche Flächen in größerem Umfang vorhanden.
- Die Zahl der Wohnmobilstellplätze ist bei einem Durchschnittswert je Stellplatzfläche für 200 Stück vorgesehen. Auf der übrigen Fläche sollen entsprechende zusätzliche Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur, für Dienstleistungen, für einen Kiosk, für eine Rezeption und für die Aufenthaltsqualität berücksichtigt werden.
- Zur Klarstellung sei hier betont, dass Flächen für Großveranstaltungen nicht vorgesehen sind. Es sollen lediglich sportive und kulturelle Veranstaltungen im Rahmen der Betreuung des Campingplatzes, im Sinne einer Animation und Betreuung erfolgen.
- Zur Sicherheit der jeweiligen Nutzungen ist nach einer Grundsatzentscheidung der Stadt Klütz vorgesehen, die noch nicht besiedelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet in Bezug auf ihre Eignung für den Campingplatz zu überprüfen. Die Durchführung einer Schallschutzprognose ist vorgesehen, um hier die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet zu überprüfen und Flächenpotentiale darzustellen.
- Auf der Grundlage der Grundsatzentscheidung sollen die Vorbereitungen für einen Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung geschaffen werden.
- Die noch nicht besiedelten Flächen sollen auf ihre Eignung für den Campingplatz überprüft werden. Die vorzugsweise Eignung einer der Teilflächen soll überprüft werden.
- Im Interesse des Antragstellers sollte auch ein Votum dafür abgegeben werden, ob sich die Stadt Klütz auch über die 2 ha des Erstbedarfs hinaus weitere Entwicklungen in Richtung Campingplatz vorstellen kann.

Hierzu wurde von der Stadtvertretung am 23. Mai 2016 ein Grundsatzbeschluss gefasst, der diese Vorstellungen billigt. Auf dieser Basis wurden weitergehende Tätigkeiten in Bezug auf die Prüfung der Eignung des Standortes vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden die weiteren bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung geprüft. Es werden Flächen als Gewerbegebiete genutzt. Teilweise stellt sich die Nutzung eher als mischgebietstypische Nutzung dar.

Die Absichten des benachbarten Landwirtschaftsbetriebes wurden überprüft. Hier gibt es nach einer entsprechenden Neustrukturierung und Übernahme von Betriebsflächen die Absicht, Wohnentwicklungen vorzubereiten. Die Abstimmung mit den innerhalb des Gebietes vorhandenen Ansiedlungen läuft. Unter Berücksichtigung der Entwicklung von Wohnfunktionen im bisherig noch

landwirtschaftlich genutzten Betrieb wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 verfolgt.

Der Flächennutzungsplan ist parallel in einem Änderungsverfahren anzupassen.

Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehen in Folgendem:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Campingplatz in Form eines Wohnmobilplatzes an der „Lübecker Straße“ und Erweiterungsflächen für den Campingplatz auf den derzeit unbenutzten Flächen des Gewerbegebietes,
- Änderung der festgesetzten Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen in Flächen für das Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebiet) im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes.

Im Einfahrtbereich zum Gewerbegebiet entlang der Landesstraße hält die Stadt Klütz an den getroffenen Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2 fest und bezieht diesen Bereich nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung ein.

Aus dem Grundsatzbeschluss geht hervor, dass die Entwicklung des Campingplatzes in zwei Teilbereichen betrachtet wird. Die konzeptionellen Überlegungen sind in der Anlage dargestellt. Im weiteren Planverfahren wird die Vorgehensweise abgestimmt.

In der Abbildung ist die Übersicht der Teilbereiche auf der ALK dargestellt.

In einer weiteren Abbildung sind die Teilbereiche 1 und 2 auf der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 dargestellt, um die Zielsetzungen gemäß Grundsatzbeschluss zu dokumentieren.

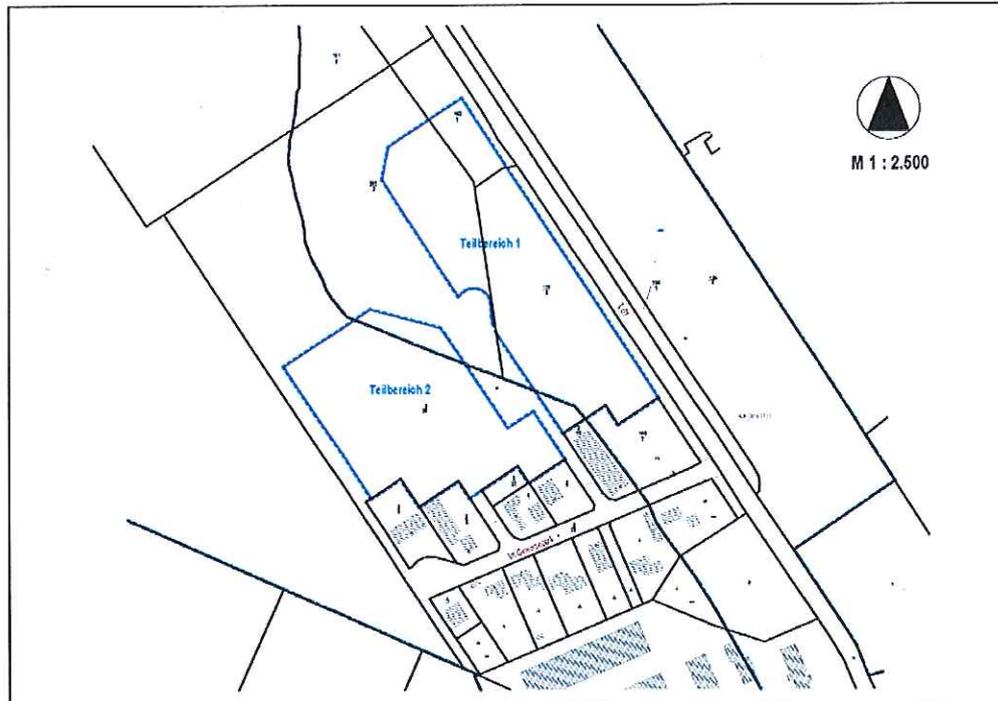


Abb. 1: Übersicht der Teilbereiche für den Wohnmobilhafen auf der ALK

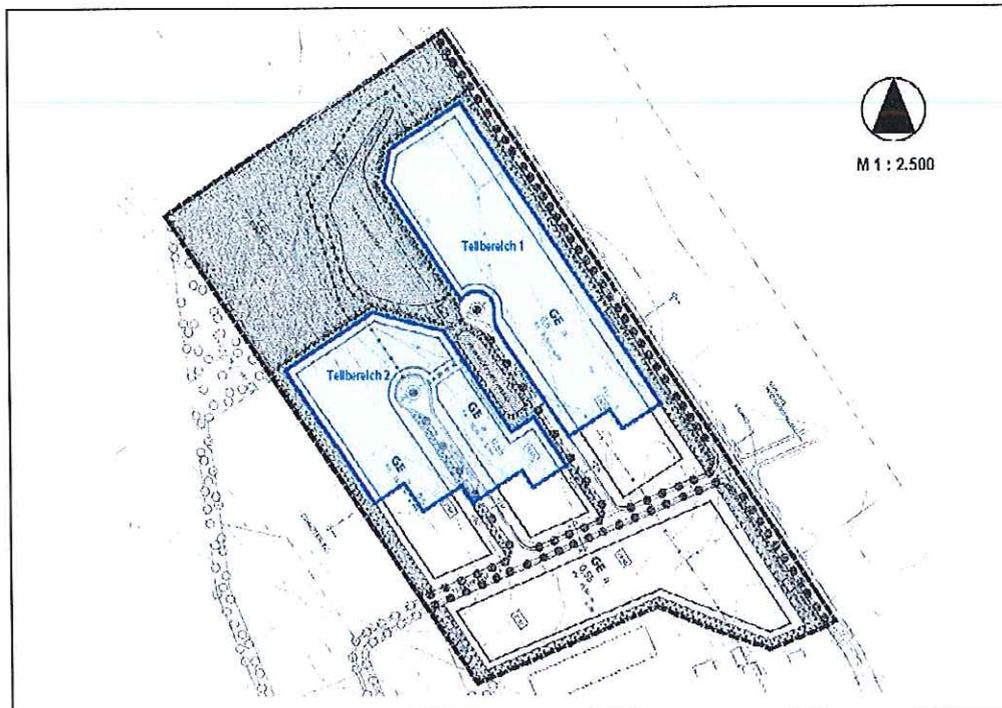


Abb. 2: Übersicht der Teilbereiche 1 und 2 auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes

## 2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz entspricht aus Sicht der Stadt Klütz den übergeordneten Planungsvorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM M-V 2011).

#### Landesraumentwicklungsprogramm

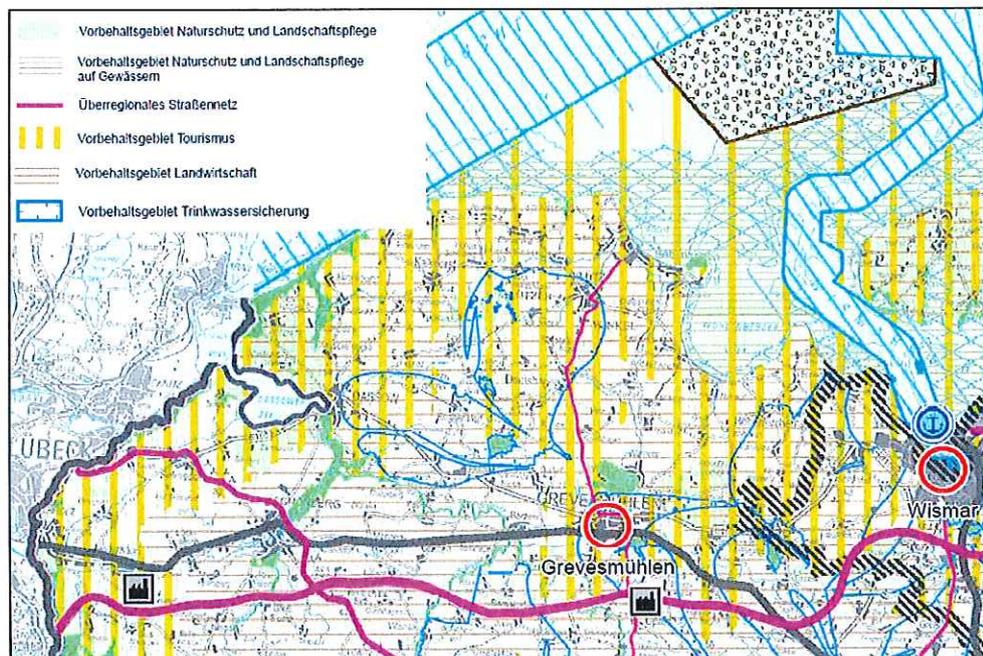


Abb. 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz

- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die an die Stadtgemeinde angrenzende Wohlenberger Wiek liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum, Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet.

Darüber hinaus ist der westliche stadtnahe Bereich als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen.

Die Landesstraße L 03 von Grevesmühlen nach Klütz, die sämtliche Orte auf der Linie Boltenhagen – Schwerin miteinander verbindet, ist als überregionales Straßennetz dargestellt.

## Regionales Raumentwicklungsprogramm

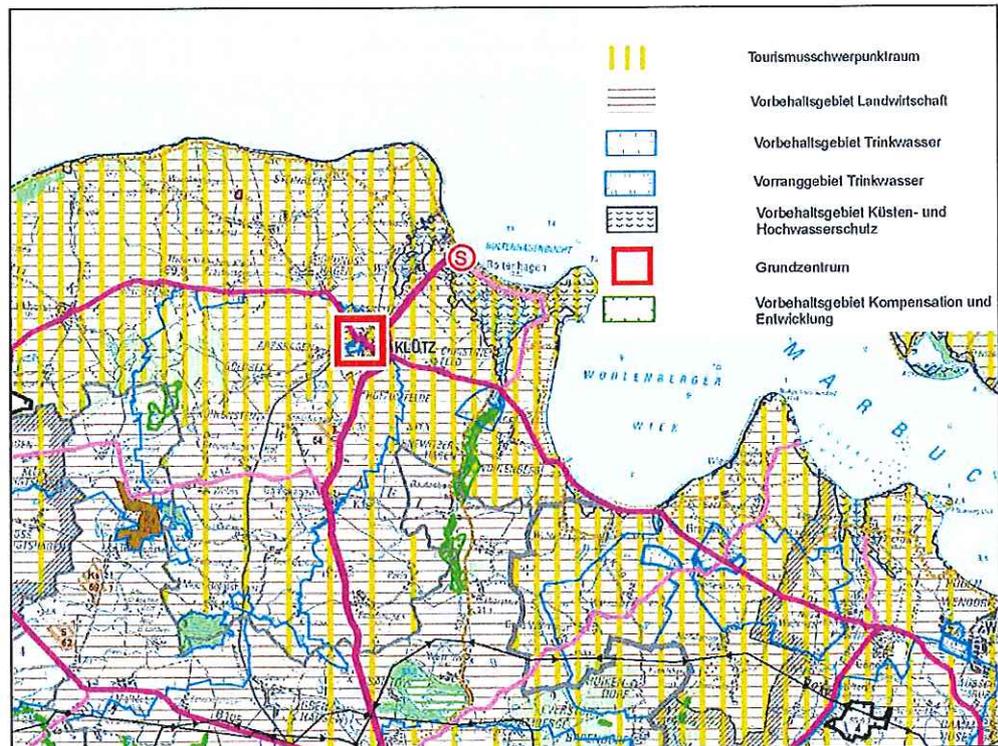


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)

Gemäß den Darstellungen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011) liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz

- innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes,
- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft,
- teilweise im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser (südwestlich der Stadt Klütz),
- zu einem kleinen Teil im Vorranggebiet Trinkwasser (südwestlich der Ortslage Klütz)
- zu einem kleinen Teil im Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (nordöstlich),
- zu einem kleinen Teil im Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung (östlich).

Die Stadt Klütz nimmt die Aufgaben eines Grundzentrums wahr. Die Stadt Klütz hat ihren Gewerbestandort entwickelt, um planungsrechtlich Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen in tourismusorientierter Branche vorzubereiten. In Teilbereichen wurde das Gebiet bereits entwickelt. Weitergehender Bedarf hat sich in der jüngeren Vergangenheit nicht ergeben, so dass der Standort nicht weiter erschlossen wurde.

## 2.2 Örtliche Planungen

### Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz verfügt über einen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich Gewerbegebiete dar.

Insofern ergibt sich das Erfordernis bei einer veränderten Zielsetzung in Richtung touristischer Nutzung für Campingplatz und Wohnmobilstellen den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und den neuen Zielen anzupassen. Die bisherigen Zielsetzungen für den Flächennutzungsplan sind in einem Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 dargestellt. Auswirkungen ergeben sich für die südlich angrenzenden Teilflächen.

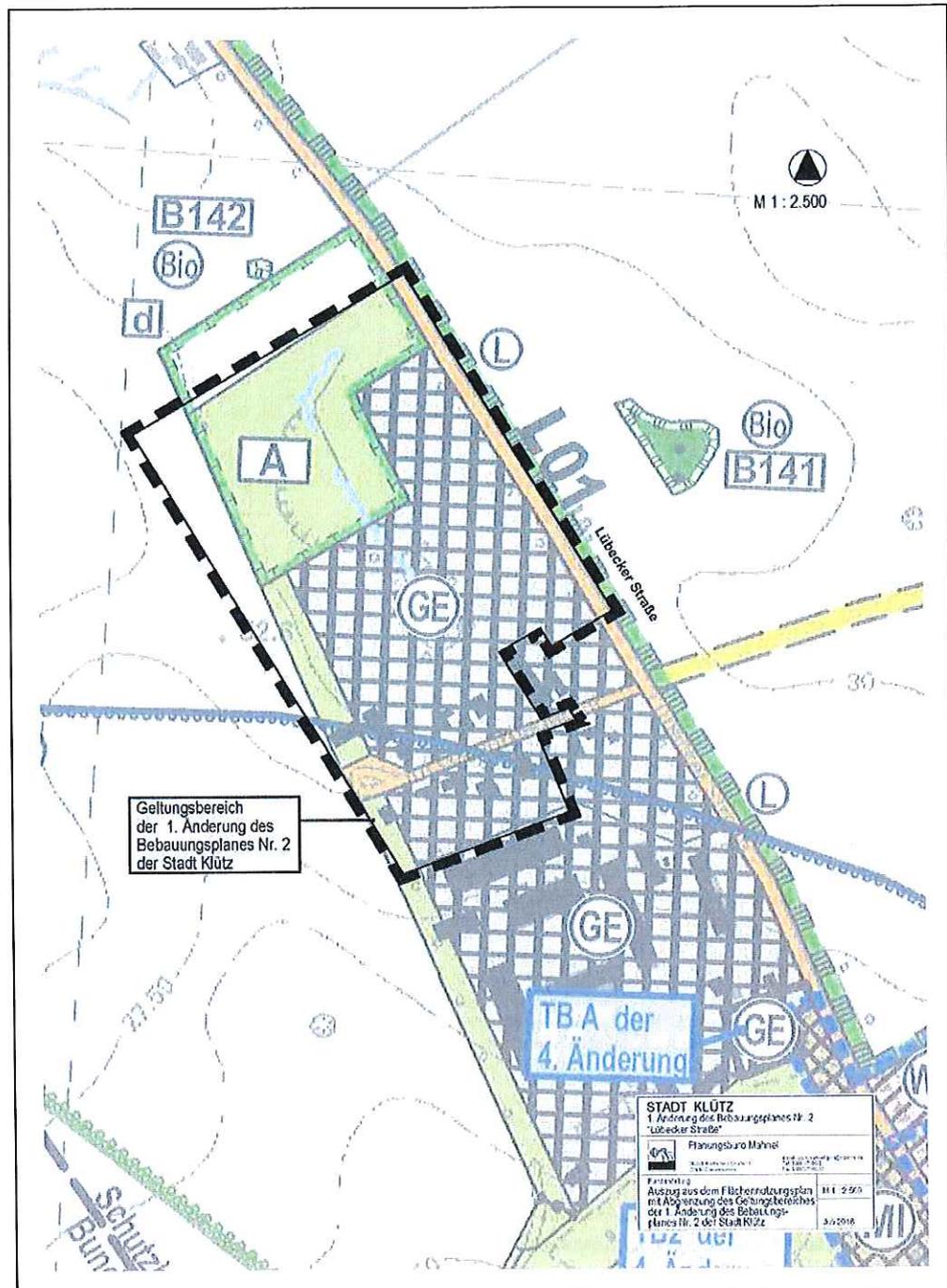


Abb. 5: Auszug aus dem FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz

### Landschaftsplan

Für die Stadt Klütz besteht kein beschlossener Landschaftsplan als Selbstbindungsinstrument. Unter Berücksichtigung der Nutzung des bisherigen Gewerbestandortes geht die Stadt Klütz davon aus, dass Belange der landschaftlichen Entwicklung nicht maßgeblich berührt werden.

### 2.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sowie nationale Schutzgebiete im näheren Umkreis des Vorhabens.

Folgende internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Bereich des Plangebietes vorhanden:

- GGB-Gebiet DE 2032-301 "Lenorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 3 km westlich).
- GGB-Gebiet 1934-302 „Wismarbucht“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 6 km östlich).
- VSG-Gebiet 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 6 km östlich).
- LSG "Lenorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 2,5 km westlich)
- LSG "Lenorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 2,5 km westlich)

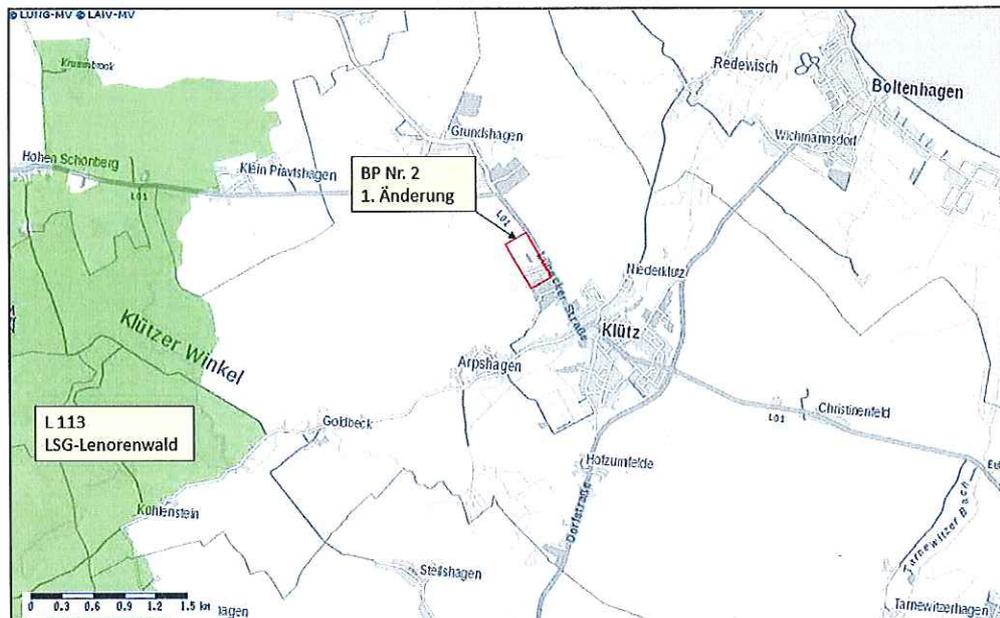


Abb. 6: Nationales Schutzgebiet im Umkreis des Plangebietes (rot) LSG "Lenorenwald", (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

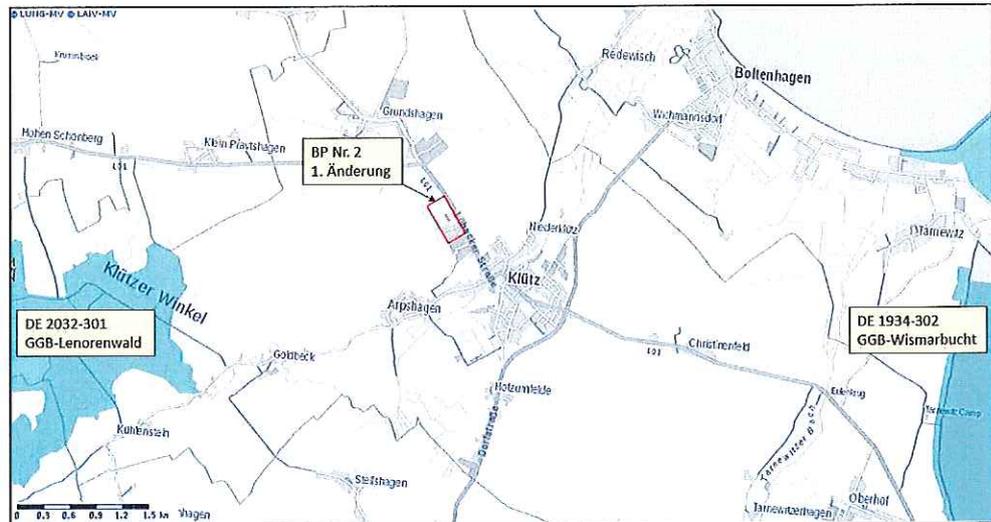


Abb. 7: Internationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangebietes (rot) GGB "Lenorenwald" und GGB „Wismarbucht“, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

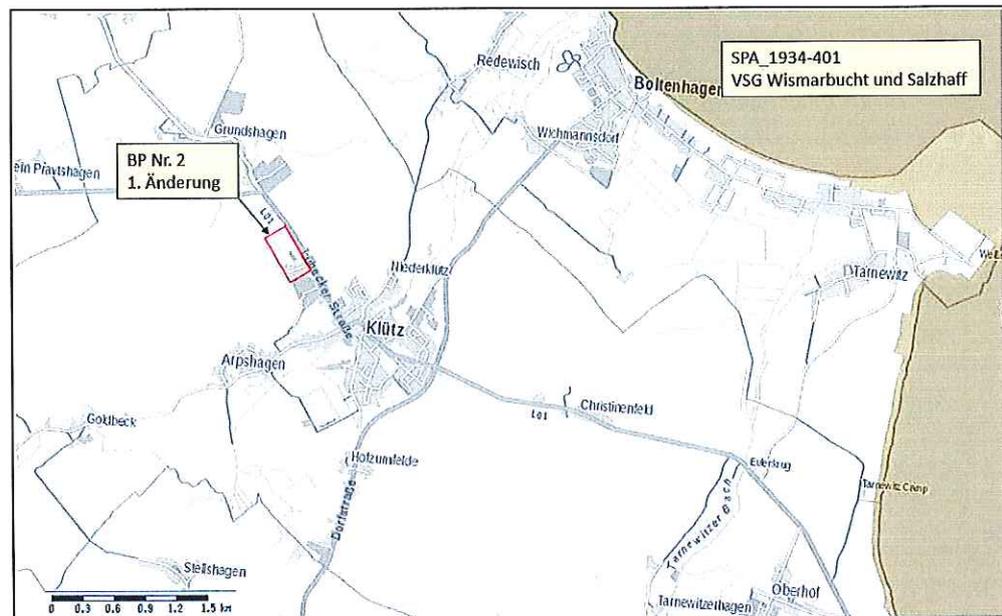


Abb. 8: Internationale Schutzgebiet im Umkreis des Plangebietes (rot) VSG "Wismarbucht und Salzhaff", (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Belange der Schutzgebietskulisse sind im weiteren Aufstellungsverfahren nicht beachtlich.

Der naturräumliche Bestand innerhalb des Plangebietes und am Rand des Plangebietes wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens entsprechend bewertet.

### 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz sind bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 verbindlich und planungsrechtliche Grundlage. Innerhalb des Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind bisher in der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für die Straße im Gewerbepark einzelne Grundstücke zu gewerblichen Zwecken bebaut. Der verkehrlich erschlossene Bereich wurde vollständig bebaut. Für weitere Flächen, für die Planungsrecht besteht, wurde noch keine Erschließung vorgenommen. Diese Flächen sind planungsrechtlich vorbereitet und befinden sich auf Grünland bzw. auf Flächen für die Landwirtschaft.

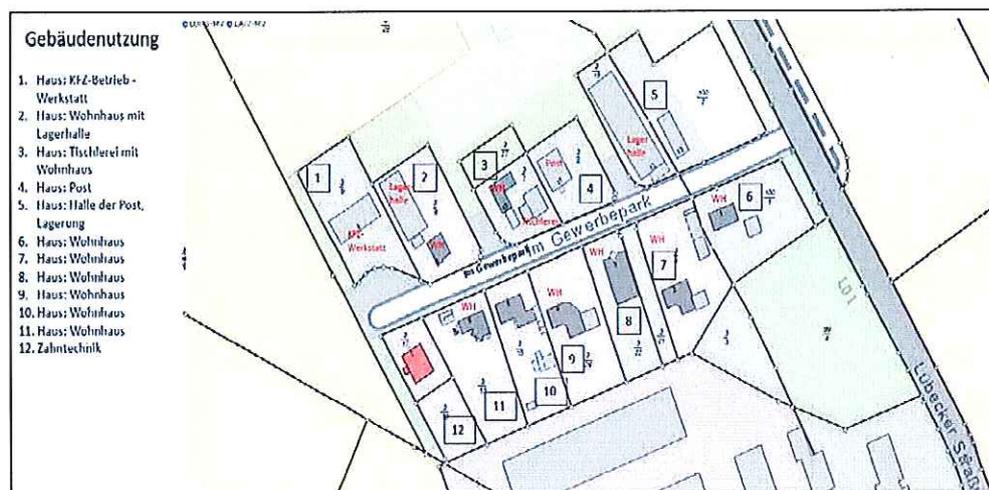


Abb. 9: Übersicht Lageplan und Nutzungen im Gebiet (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Für die Bewertungen des Eingriffs wird der planungsrechtliche Stand zu Grunde gelegt. Für Belange im Rahmen der Abwägung wird der naturräumliche Bestand zusätzlich herangezogen. Dieser naturräumliche Bestand wird in Folgendem dargestellt.

#### 3.2 Naturräumlicher Bestand

Auf dem beigefügten Luftbild ist die örtliche Situation mit Abgrenzung des Plangebietes ersichtlich.

Der naturräumliche Bestand ist in der beigefügten Karte entsprechend dargestellt. Die Erläuterung zu den Biotoptypen ist in Folgendem dargestellt.



Abb. 10: Darstellung des derzeitigen naturräumlichen Bestandes

Als Grundlage zur Beschreibung des naturräumlichen Bestandes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Klütz dient die Vorortbegehung vom 14.06.2018. Des Weiteren wurden Luftbildaufnahmen des LUNG-Portals (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>; Stand: Juni 2018) herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen des LUNG Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen.

Die Stadt Klütz liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftszone „Klützer Winkel“ zuordnen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>; Zugriff: 15.06.2018).

Das Plangebiet befindet sich in nordwestlicher Randlage der Stadt Klütz. Im Westen und Norden des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an, die zum Zeitpunkt der Aufnahme mit Getreide bestellt waren. Im Osten wird das Plangebiet von der Lübecker Straße, die gleichzeitig auch die Landstraße L01 darstellt, begrenzt. An die Lübecker Straße schließt sich in östliche Richtung eine weitere Ackerfläche an. An der südlichen Grenze wird der Geltungsbereich durch einen Landwirtschaftsbetrieb begrenzt.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Gewerbegebietes von Klütz sowie nördlich daran anschließend eine Grünlands- und Ackerlandfläche. Die Flächen sind derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet der „Lübecker Straße“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Ein Teil der Flächen wird entsprechend genutzt. Für den noch nicht genutzten Teil der Gewerbegebiete wird im Folgenden zusätzlich der derzeitige naturräumliche Bestand dargestellt. Für gegebenenfalls erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen werden die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans mit der Nutzung für das Gewerbegebiet als Vorbelastung zugrunde gelegt.

Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gewerbegebiet mit Wohnbebauung, in dem sich mehrere Betriebe (Kfz-Werkstatt, Tischlerei, Poststelle und Einlagerungshalle) angesiedelt haben. Dieses wird von der Straße „Im Gewerbepark“ von den südlich gelegenen lockeren Einzelhausbebauungen (OEL) getrennt.

Im südöstlichsten Bereich des Geltungsbereichs, befindet sich eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU). Die Staudenflur ist flächendeckend mit Brennesseln bewachsen. Im nordöstlichen Bereich der Ruderalflur befindet sich eine Gehölzfläche, die vorwiegend aus jungen Ahornbäumen besteht und eine ältere Buche als Einzelbaum aufweist. Laut Kartieranleitung wird die Fläche dem Biototyp Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) zugewiesen. Daran nördlich anschließend parallel zur Landstraße L01 befindet sich eine Siedlungshecke mit vorwiegend heimischen Gehölzen (PHZ). Im Südosten und Südwesten wird die ruderale Staudenflur weiterhin von Siedlungsgehölzen heimischer Baumarten umsäumt. Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches nur in Höhe der bereits angesiedelten Betriebe befindet sich eine Strauchhecke mit Überschirmung (BHS).

Der Nordosten des Plangebietes wird durch ein artenarmes Frischgrünland (GMA) geprägt, das zum Zeitpunkt der Begehung gemäht war. Daran westlich anschließend befindet sich eine mit Getreide angebaute Ackerfläche (ACL).

Im Übergang zur Ackerfläche befindet sich innerhalb des Frischgrünlandes ein extensiv genutzter Graben (FGN), der im südlichen Bereich in ein Regenwasserrückhaltebecken des Zweckverbandes Grevesmühlen übergeht. Die Wasserflächen, welche von Gehölzen wie Kopfweiden, Erlen, Eichen gesäumt sind, sind mittels einer Umzäunung vom angrenzenden Frischgrünland und von der Ackerfläche getrennt.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Grundkonzept ist dargestellt. Maßgeblicher Anlass für die Stadt Klütz ist, dass der Bedarf an Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren für diesen Standort nicht an die Stadt herangetragen wurde. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen innerhalb des Gebietes ist davon auszugehen, dass durchaus ein Teil des Plangebietes zu einem Mischgebiet deklariert werden könnte. Dies ist im Abstimmungsprozess mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Betreibern zu erörtern.

Die städtebauliche Umgebung des Bereiches ist in der beigefügten Übersicht dargestellt. Die städtebauliche Umgebung ist im Süden geprägt durch den Landwirtschaftsbetrieb und weiteren Nutzungen, die aus der Übersicht ersichtlich sind. Durch beabsichtigte Umnutzungen in Teilen des Bereiches eröffnen sich die Möglichkeiten zur Entwicklung eines gesamtheitlichen städtebaulichen Projektes.

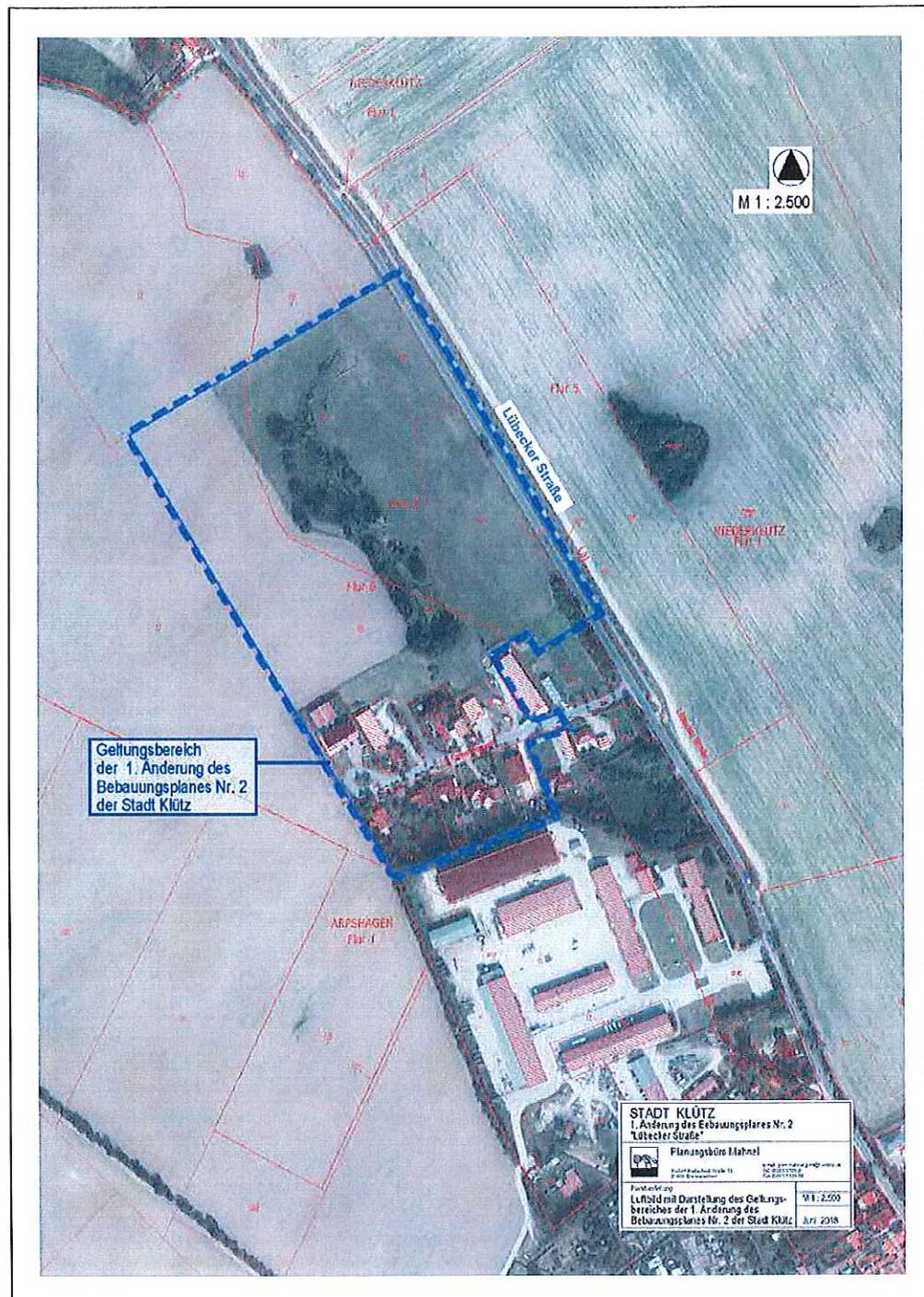


Abb. 11: Planbereich auf Luftbild mit südlich angrenzender Nutzung (Quelle: Kartengrundlage GDI-MV (DOP40))( unmaßstäblich)

Im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet sind Flächen des Landwirtschaftsbetriebes vorhanden. Eine Umorganisation des Betriebes für die Landwirtschaft ist zukünftig vorgesehen, Möglichkeiten zur Umnutzung in Richtung Wohnen. Für den Landwirtschaftsbetrieb stehen andere Flächen, die bereits bebaut und landwirtschaftlich genutzt sind, zur Verfügung.

Unter diesem Gesichtspunkt kann die immissionsschutzrechtliche Problematik entsprechend gelöst werden. Es ist eine Möglichkeit gegeben, die Nutzungen hinsichtlich ihrer Ansprüche zu harmonisieren.

Auf den noch nicht für die gewerbliche Nutzung beanspruchten Flächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird die Festsetzung von Flächen für Campingplatz und Wohnmobilhafen geprüft. Es handelt sich hier um eine geeignete Nutzung im Fremdenverkehrsraum. Der Bedarf zur touristischen Nutzung in Bezug auf Wohnmobilhäfen hat sich stetig entwickelt. Die Stadt Klütz sieht hiermit eine Möglichkeit, sich touristisch weiter zu entwickeln.

In der gesamtheitlichen Betrachtung sollen die unterschiedlichen Nutzungen auf ihre Vereinbarkeit geprüft werden. Dabei steht auch maßgeblich der Schutzanspruch hinsichtlich der Nutzung für die vorhandenen Gewerbegebiete bzw. Gewerbebetriebe im Vordergrund.

Aus Sicht der Stadt Klütz ist die Umnutzung von Teilen des Gewerbegebietes in Mischgebiete auch Ziel der jeweiligen Grundstückseigentümer. Für einen Teil der bereits bebauten Grundstücke ist eine Mischung von Gewerbe und Wohnen gegeben. Noch nicht bebaute Flächen sind für die Aufnahme der Nutzung als Wohnmobilhafen geeignet. Die Umnutzung der bebauten Flächen des Landwirtschaftsbetriebes ist ein mittelfristiges Ziel zur Stadtentwicklung, um Flächen nach zu nutzen und somit bisher unbebaute Flächen vor einer Inanspruchnahme zu bewahren.

Die Flächeninanspruchnahmen für Mischgebiete und Sondergebiete variieren geringfügig.

## 5. Flächenbilanz

Als Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen wird die Flächenbilanz für das städtebauliche Konzept beigefügt.



Abb. 12: Flächenbilanz

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sollen durch Einbindung in vorhandene Netze der Ver- und Entsorgung erfolgen. Der zusätzliche Bedarf an Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Gebietes ist abzuschätzen und zu sichern. Dabei ist die gesamtkonzeptionelle Entwicklung des Bereiches mit zu beachten.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist gesamtkonzeptionell unter Berücksichtigung der letzten Erkenntnisse des Wasser- und Bodenverbandes vorzusehen. Vorhandene Anlagen soll mit genutzt werden. Die Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone sind im Zuge der weiteren Planvorbereitung mit zu berücksichtigen.

**7. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung der Stadt Klütz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Lübecker Straße“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz am ..... gebilligt.

Klütz, den ..... (Siegel)

.....  
Guntram Jung  
Bürgermeister  
der Stadt Klütz

**8. Arbeitsvermerke**

Mit dem Vorentwurfskonzept sind die betroffenen Eigentümer und die Öffentlichkeit an dem Planaufstellungsverfahren zu beteiligen. Abstimmungen in Bezug auf die beabsichtigten Nutzungen und die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sind zu führen. Zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit ist ein Schallgutachten zu erstellen. Vorteilhaft wirkts ich aus, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte dadurch minimiert werden können, dass eine Umnutzung des Landwirtschaftsbetriebes in Richtung Wohnen erfolgt. Auf dem Gelände des Landwirtschaftsbetriebes sind noch weitere gewerbliche oder ähnliche Betriebe oder Einrichtungen vorhanden. Auch deren Auswirkungen sind zu beurteilen. Diese Flächen befinden sich weiter südlich vom Gewerbegebiet entfernt als die Flächen des Landwirtschaftsbetriebes. Insofern wird davon ausgegangen, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit hergestellt werden kann.

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit dem Amt Klützer Winkel:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 3881 / 7105 - 0  
Telefax 0 3881 / 7105 - 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de