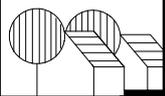
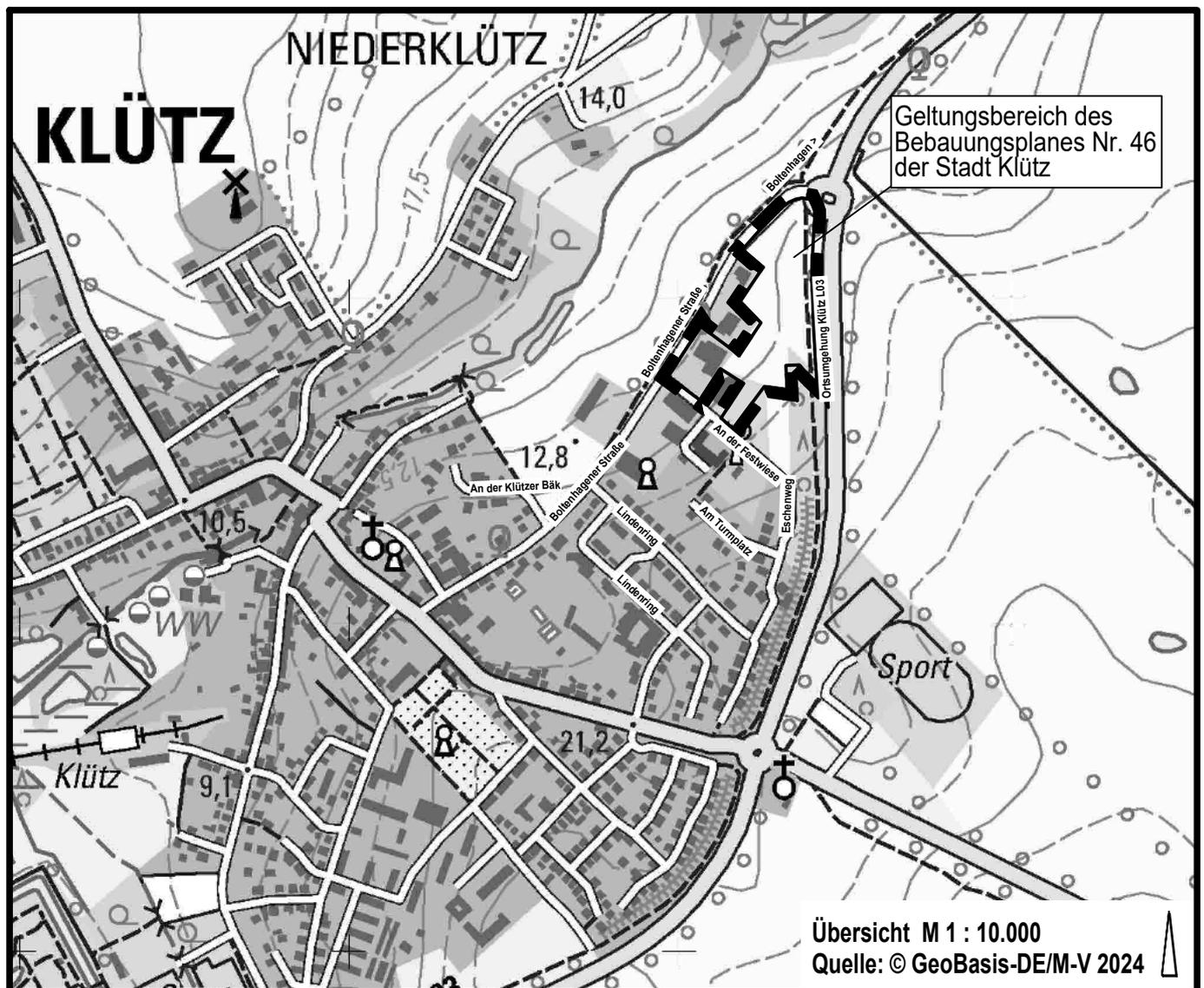


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 46
DER STADT KLÜTZ

"NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE"
AN DER UMGEHUNGSSTRAßE IN KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 10. Februar 2025

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Ausgangssituation und Vorhaben	2
1.2	Planungserfordernis	3
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
2.1	Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
4.	Gutachten zur Klärung der Auswirkungen	8
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	8
5.1	Beabsichtigte Festsetzungen	9
5.2	Erschließung	9
5.3	Wesentliche Änderungen des bestehenden Planungsrechts	10
5.4	Flächenbilanz	10
6.	Planungsalternativen	10
7.	Umweltbelange	11
TEIL 2	Ausfertigung	12
1.	Beschluss über die Begründung	12
2.	Arbeitsvermerke	12

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangssituation und Vorhaben

Die Stadt Klütz strebt die Sicherung und Verbesserung ihrer Versorgungsfunktion als Grundzentrum im Landkreis Nordwestmecklenburg an. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat am 11.09.2024 den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an der Umgehungsstraße gefasst. Die Grundversorgung der Einwohner der Stadt Klütz erfolgt derzeit durch zwei ansässige Lebensmitteldiscounter, die sich auf Flächen befinden, die unmittelbar an den geplanten Standort angrenzen. Dem Nahversorgungsangebot steht eine deutlich steigende Nachfrage gegenüber. Ein privater Investor möchte die städtebaulichen Zielsetzungen zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes der Stadt Klütz realisieren. Der neu zu gestaltende Bereich befindet sich in nördlicher Randlage der Stadt Klütz. Die Neugestaltung umfasst die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, einer Bankfiliale und einer Tagespflegeeinrichtung. Der Bereich ist bereits durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen, eine angrenzende Tankstelle und gewerbliche Nutzungen vorgeprägt.

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

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

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

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

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

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

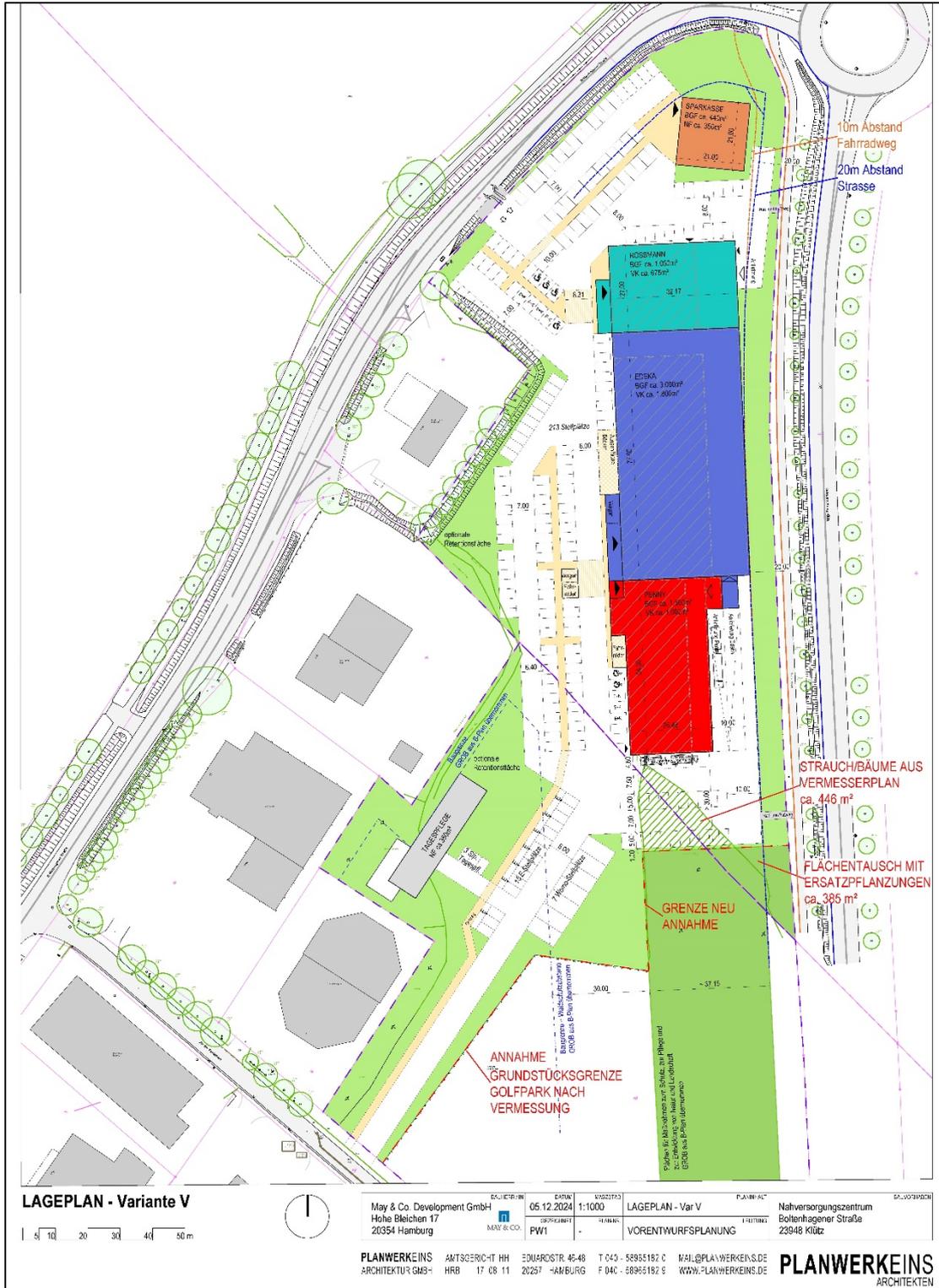


Abb. 1: Nutzungskonzept, Quelle: PLANWERKEINS Architekten GmbH, Dezember 2024

1.2 Planungserfordernis

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

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

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

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

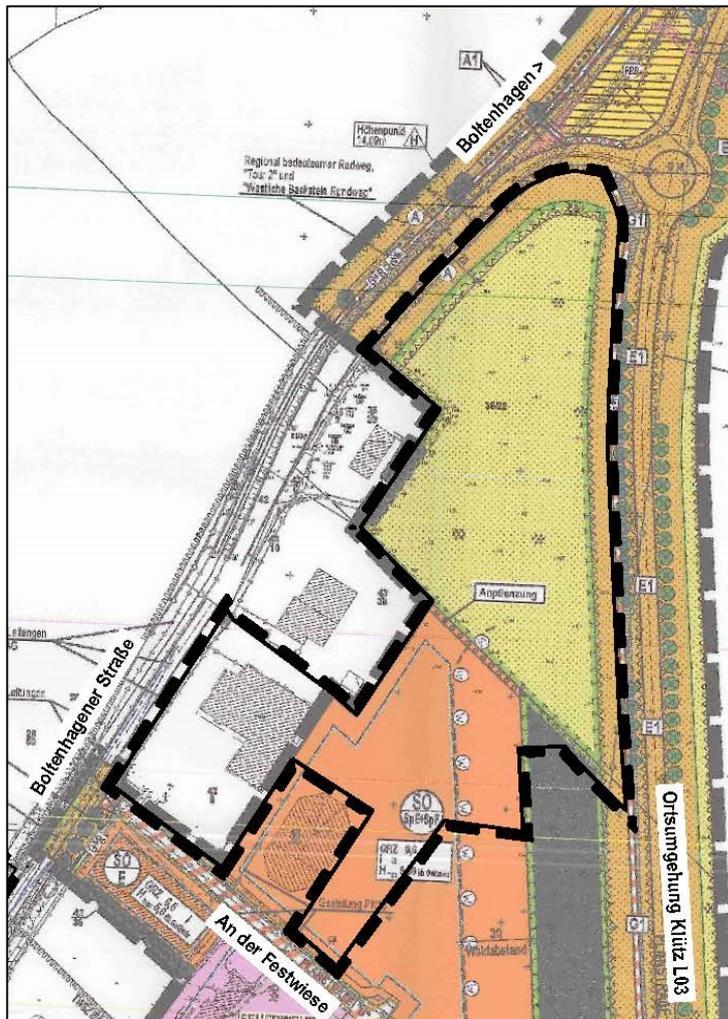


Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 mit Darstellung des Plangeltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst eine Fläche von ca. 3,32 ha und wird wie folgt begrenzt:

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

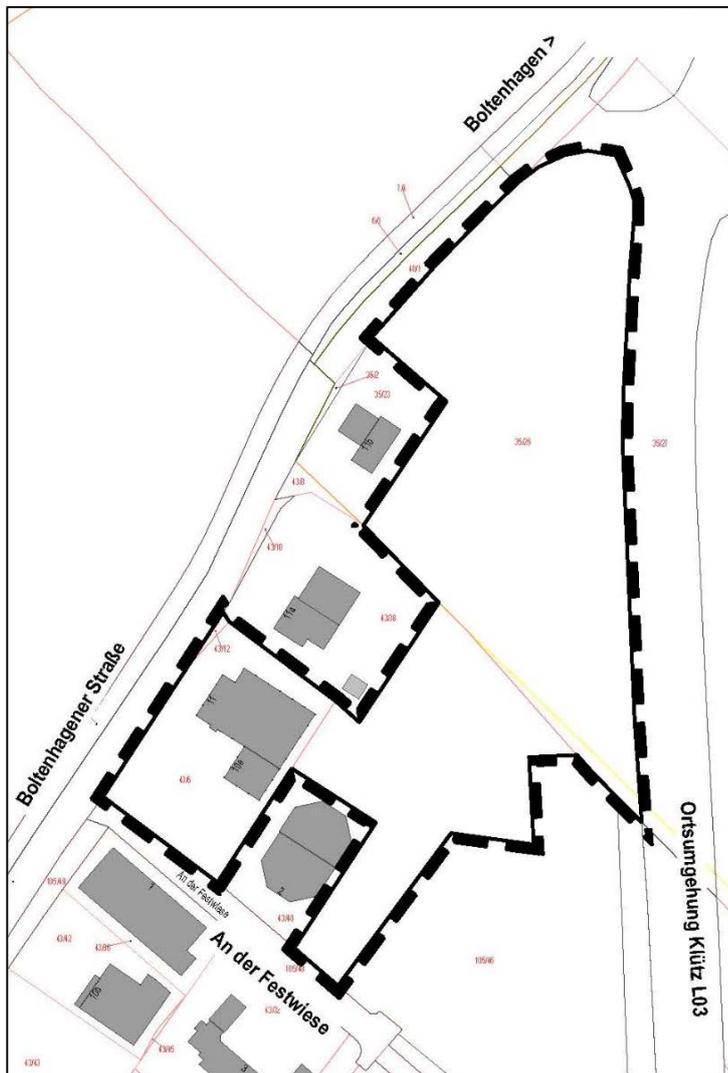


Abb. 3: Abgrenzung des Plangebietes auf der Flurkarte
Quelle: ALKIS 06/2023 vom ZVG

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

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Zur Klärung der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Vorgaben der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 14.11.2024 die Anfrage für die beabsichtigte Entwicklung zum Einzelhandel in der Stadt Klütz gemäß § 17 Landesplanungsgesetz gestellt. Im Rahmen der Vorabstimmung zu den Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Klütz am 20.11.2024 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde das Vorhaben grundsätzlich positiv bewertet. Aus raumordnerischer Sicht erfolgt mit der Planung eine Stärkung der Stadt Klütz verbunden mit der Verbesserung der Versorgung des Nahbereiches entsprechend der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Mit der vorgesehen Entwicklung des Grundzentrums Klütz erfolgt eine grundsätzliche Änderung der Rahmenbedingungen, was bei der zukünftigen Entwicklung im Nahbereich zu berücksichtigen ist. Dies ist bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens zu bewerten und zu berücksichtigen.

Die Stadt Klütz wird dem Mittelbereich Grevesmühlen, Oberbereich Schwerin zugeordnet. Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert. Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes dar, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden. Die Gemeinden Ostseebad Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst gehören zum Nahbereich des Zentralen Ortes Klütz.

Die Stadt Klütz wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** RREP WM als Grundzentrum ausgewiesen. Die Grundzentren sollen gemäß Programmsatz 3.2.2 (2) (G) RREP WM in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Die Grundzentren bilden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume und sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.2 (1) **(Z)** (siehe auch LEP 4.3.2 (1)) sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.2 (2) **(Z)** (siehe auch LEP 4.3.2 (2)) sind Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. Die Abarbeitung der Belange wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens vorgenommen.

Die Sicherung und Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in der Stadt Klütz dient der Stärkung des Grundzentrums und der Verbesserung der Versorgung des Nahbereiches. Zudem wird die Versorgung des Nahbereiches mit Drogerieartikeln durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Klütz verbessert. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Laut LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale im Sinne von Baulandreserven, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Gemäß Teilfortschreibung des RREPWM-LVO M-V Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken.

Der geplante Standort befindet sich in Angrenzung an die bebauten Siedlungsflächen und es wird eine Arrondierung der Flächenpotenziale bis zur Ortsumgehung L03 vorgenommen. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Die erteilten raumordnerischen Hinweise vom 02.12.2024 zur Planungsanzeige vom 14.11.2024 werden im weiteren Planverfahren beachtet und abgearbeitet.

2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet „Sport“ und Flächen für die Landwirtschaft dar. Das Planvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Dieser ist im Parallelverfahren zu ändern es handelt sich um die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst hierbei nicht ausschließlich das Plangebiet selbst, sondern berücksichtigt die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sowie die Entwicklung beidseits der Boltenhagener Straße.

Die Stadt Klütz verfolgt im Weiteren das Ziel, dass die Ortsumgehung mit ihrem 3. Teilabschnitt bis zur Lübecker Straße fortgeführt wird. Somit soll der Lückenschluss zwischen der Boltenhagener Straße und der Lübecker Straße hergestellt werden. Hierfür werden die entsprechenden Flächenreserven berücksichtigt. Die konkreten Abstimmungen bezüglich des 3. Teilabschnitts der Ortsumgehungsstraße zwischen dem Kreisverkehr, der Boltenhagener Straße und der Lübecker Straße werden berücksichtigt. Detaillierte Abstimmungen sollen bereits in diesem Planverfahren aufgenommen werden und außerhalb und unabhängig von der Planaufstellung fortgeführt werden. Mögliche Varianten der Anbindung sollen mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit ergänzenden Nutzungen einer Sparkassenfiliale und einer Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebauliche Fortentwicklung des

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

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

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

Mit der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes ist das primäre städtebauliche Ziel die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Klütz und damit verbunden die Sicherung der grundzentralen Aufgaben der Stadt. Es handelt sich hierbei um eine bedarfs- und standortgerechte Erweiterung des Grund- und Nahversorgungsangebotes durch den Angebotsmix eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters mit einer marktüblichen Mindestgröße und der Ergänzung des Standortes durch einen Drogeriemarkt. Die Planung sichert darüber hinaus den Standort der Sparkassenfiliale in der Stadt und bietet einen zusätzlichen Standort für eine Tagespflegeeinrichtung.

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden eine Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Grundzentrum Klütz, eine verkehrstechnische Untersuchung und Gutachten zu Lärmimmissionen und zum Artenschutz erarbeitet. Zudem sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen ist zu bestimmen.

In einem weiteren Gutachten wäre der Baugrund zu untersuchen um Aussagen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers treffen zu können. Die Ergebnisse werden mit den städtischen Gremien diskutiert und in den Entwurf des Bebauungsplanes und in den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB einfließen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen sind als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil-A) getroffen und werden durch die textlichen Festsetzungen im Teil-B Text konkretisiert und sind im weiteren Planverfahren fortzuschreiben.

5.1 Beabsichtigte Festsetzungen

Im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ist entsprechend des vorliegenden Bauungs- und Nutzungskonzeptes die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ geplant.

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

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

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

Vorgaben zur Gestaltung erfolgen zunächst für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden. Weitere Vorgaben können im Planverfahren erörtert werden. Dazu gehören auch Abstimmungen über ggf. zwingend erforderliche technische Anlagen, die oberhalb der festgesetzten Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden sollen.

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

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden zukünftig grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den vorhandenen Grünbestand berücksichtigen und standortangemessene Bepflanzungen sichern sollen.

5.2 Erschließung

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

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

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

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

5.3 Wesentliche Änderungen des bestehenden Planungsrechts

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

Es ist die Änderung der Art der Nutzung vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wird geändert und die Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes wird erweitert. Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft wird als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ neu festgesetzt. Damit entfällt die überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

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

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

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

5.4 Flächenbilanz

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

6. Planungsalternativen

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

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

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

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

7. Umweltbelange

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

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

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

Klütz, den.....

(Siegel)

Jürgen Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de