

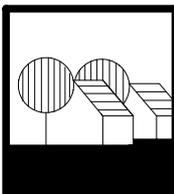
BEGRÜNDUNG

STADT KLÜTZ

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

11. ÄNDERUNG

IM ZUSAMMENHANG
 MIT DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31.2
 FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER LANDESSTRAßE
 UND DER BEBAUUNG AN DER BAMBURG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: November 2024

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Bebauung an der Bamberg

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1.	Allgemeines	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Plangrundlage	2
1.3	Wesentliche Rechtsgrundlagen	2
1.4	Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
1.5	Bestandteile des Flächennutzungsplanes	3
1.6	Planverfahren	3
2.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	4
2.1	Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz	4
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	5
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg	9
3.4	Flächennutzungsplan	9
3.5	Landschaftsplan	10
3.6	Schutzgebiete-Schutzobjekte	10
4.	Standortalternativen	10
4.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	11
4.2	Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
4.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	14
4.4	Flächenbilanz	15
5.	Umwelt, Natur und Landschaft	15
TEIL 2	Ausfertigung	18
1.	Beschluss über die Begründung	18
2.	Arbeitsvermerke	18

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Klütz in seinen Grundzügen dar.

Die Stadt Klütz verfügt seit 18.05.2005 über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie sieben wirksame Änderungen. Weitere Änderungen befinden sich noch im Aufstellungsverfahren. Im Flächennutzungsplan als Grundkonzept für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes werden durch die Ausweisung von zukünftigen Wohnbauflächen die zu entwickelnden Siedlungsbereiche dargestellt. Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Siedlungsflächenentwicklung hat bedarfsgerecht und zugleich aber flächensparend zu erfolgen. Für die Stadt Klütz bedeutet dies einerseits für die notwendige Siedlungsentwicklung ausreichend Wohnbauflächen auszuweisen und andererseits die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den tatsächlichen Bedarf zu beschränken.

1.2 Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wird die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz genutzt. In der Plangrundlage sind sämtlich wirksam bekanntgemachte Änderungsflächen dargestellt. Auf eine gesonderte Abgrenzung der Änderungsbereiche wird zugunsten der Übersichtlichkeit verzichtet.

1.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung in 2024 (GVObI. MV S. 351).

1.4 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Straße Pfarrhufe und Grünflächen,
- im Südosten: durch die Landesstraße L03 und Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch die Schloßstraße, den Friedhof und die Straße an der Bamberg,
- im Nordwesten: durch die Wohnanlage des DRK.

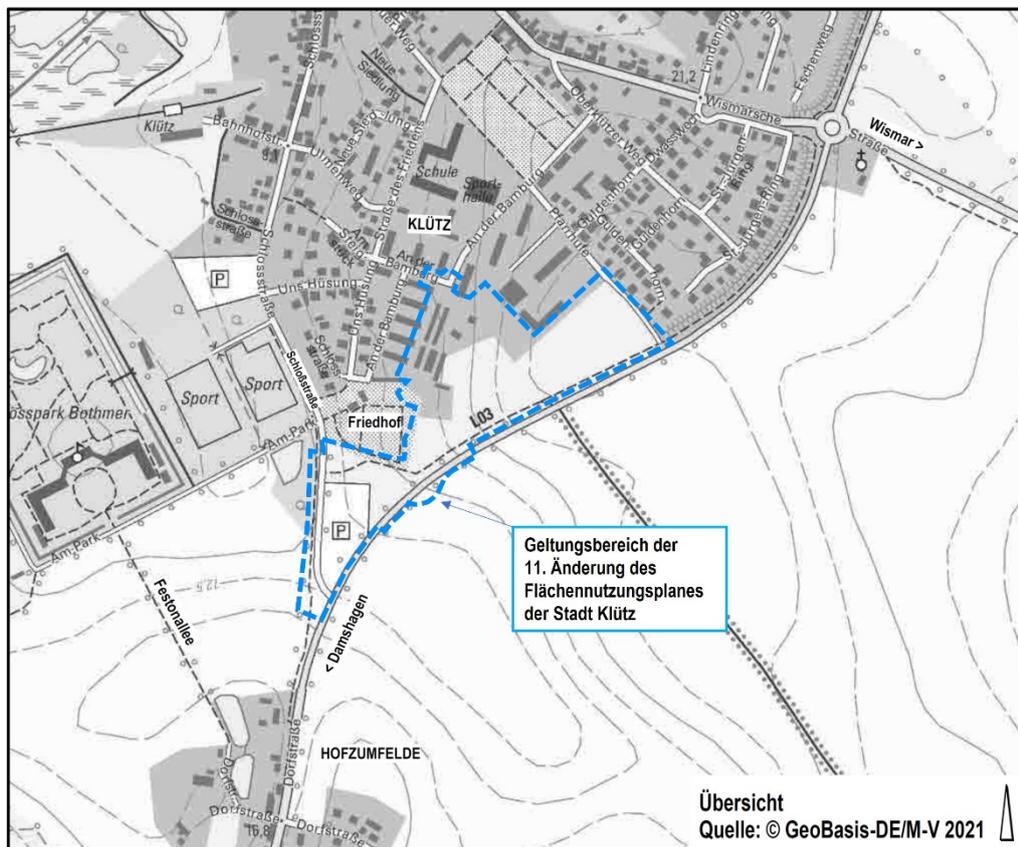


Abb. 1: Abgrenzung des Änderungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgen sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehenen Änderungen, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

1.6 Planverfahren

Die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Bebauung an der Bamberg.

Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.

2. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Klütz hat zum Ziel die Wohnfunktion in der Ortslage Klütz zu stärken. Der Bereich zwischen der Umgehungsstraße und der Straße "An der Bamberg" soll durch die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes an der Bamberg/ Güldenhorn baulich entwickelt werden. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung und zugehörige Infrastruktureinrichtungen. Im Rahmen der planerischen Vorbereitung hat sich ergeben, dass der ursprüngliche Plangeltungsbereich (Bebauungsplan Nr. 31) geteilt und die Aufstellung als Bebauungsplan Nr. 31.1 und Bebauungsplan Nr. 31.2 erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 31.1 wurde bereits realisiert und die infrastrukturellen Anlagen, wie Kindertagesstätte, PflEGewohnen, Mehrgenerationswohnen wurden errichtet. Mit der Weiterführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 31.2 soll das Wohngebiet an der Bamberg/ Güldenhorn erweitert werden, um den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt und ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches 31.2 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Zudem wird unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich hergestellten öffentlichen Besucherparkplatzes insbesondere für die Besucher des Schloss Bothmer eine gesamtheitliche und optimierte Erschließungsvariante angestrebt. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich und wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 aufgestellt.

2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Stadt Klütz einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan mit verschiedenen Änderungen ist wirksam.

Die Stadt Klütz besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen.

Die Stadt Klütz (Ortsteil) wird durch den Klützer Bach und ein Niederungsgebiet in zwei Teile gegliedert. So ging auch die bauliche Entwicklung ursprünglich von zwei Punkten aus. Auf der östlichen Seite des Baches ist dies der Bereich Im Thurow sowie das Areal um die Kirche und den Markt. Die ältesten Teile auf der westlich gelegenen Seite befinden sich Im Kaiser und dem inneren Abschnitt der Rudolf-Breitscheid-Straße. Dieser Kernbereich wurde in den folgenden Jahrhunderten ausgeweitet. Im Zeitraum bis zum ersten Weltkrieg dehnte sich die Bebauung bandartig entlang der Landstraßen aus.

Klütz soll auch in Zukunft der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des Klützer Winkels bleiben. Die Stadt soll sich als Grundzentrum mit Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden weiterentwickeln. Klütz soll sich zu einem attraktiven Wohn-, Handels- und Gewerbestandort entwickeln. Das bekannte Barockschloss trägt bereits jetzt schon dazu bei, dass sich die Stadt Klütz auf kulturellem Gebiet zu einem Anziehungspunkt über die Region hinaus darstellt.

Die Stadt Klütz (Ortsteil) besitzt bereits eine dominierende Stellung innerhalb des Gemeindegebiets. Hier sind mehr als die Hälfte der Einwohner und ein hoher Anteil des Handels und Gewerbes ansässig. Die Stadt soll sich innerhalb des Bogens der Umgehungsstraße entwickeln. Im Westen wird die Stadt durch die Ortslage Arpshagen und im Nordwesten durch das Gewerbegebiet begrenzt. Aus Richtung Boltenhagen soll die Sicht auf die "Schlossstadt" nicht beeinträchtigt werden. Es besteht das Ziel den kleinstädtischen Charakter des Ortes zu bewahren und fußläufige Entfernungen innerhalb der Stadt zu erhalten. Die Ortslage soll innerhalb der zuvor beschriebenen Grenzen abgerundet werden. Die Niederung des Klützer Baches ist als stadtgestalterisches Element zu erhalten.

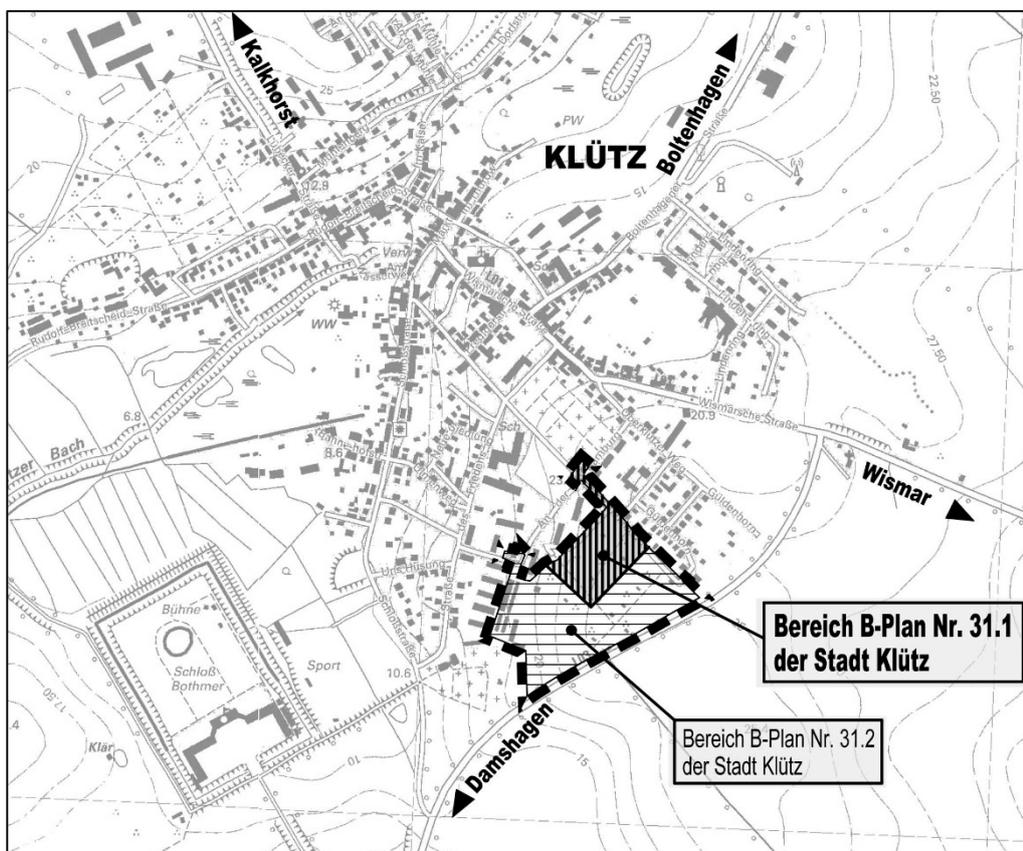


Abb. 2: Darstellung des Gesamtstandortes

Neben der Stärkung von Klütz als Hauptort sind bauliche Entwicklungen auch weiterhin in den Ortsteilen vorgesehen. Diese sind jedoch auf einzelne Ortsteile beschränkt. Die baulichen Erweiterungen in Arpshagen und Hofzumfelde sind durch Arrondierungen im Wesentlichen realisiert. Entwicklungspotentiale ergeben sich maßgeblich noch in Oberhof aber auch in Grundshagen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016

(LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Klütz gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Klütz ist als Zentraler Ort definiert und dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Die Gemeinden Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst sind dem Nahbereich der Stadt Klütz zugeordnet.

Das LEP M-V legt im Programmsatz 3.2 die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelungsfunktion als Vorrangstandort der Daseinsvorsorge, sie sollen so entwickelt werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen können. Dazu gehört neben einer angemessenen Erreichbarkeit auch die bedarfsgerechte Vorhaltung von Einrichtungen der Grundversorgung.

Die Stadt Klütz befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Durch die Stadt Klütz verläuft die überregionale Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Boltenhagen.

Zur Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V folgende Ziele fest:

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Programmsatz 4.1.(5) **(Z)**).

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich für die verkehrliche Anbindung (Kreisverkehr) landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, die weit unter dem Schwellenwert von 5 ha liegt.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Bebauung an der Bamberg



Abb. 3: Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 Auszug Stadt Klütz

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung RREP WM (TF SE) vom 07.06.2024 werden folgende Aussagen getroffen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Stadt Klütz getroffen:

Die Stadt Klütz ist als Grundzentrum gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** RREP WM definiert. Grundzentren sollen gemäß Programmsatz 3.2.2 (3) **(G)** RREP WM in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Unter Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtung soll die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden (3.3.2 (5) **(G)**).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** RREP WM (TF SE) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Dabei sollen die Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten in dem Gemeindehauptort liegen. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen 4.2 (4) **(Z)** RREP WM (TF SE).

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** RREP (TF SE) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit

dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Die Stadt Klütz befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum (Programmsatz 3.1.3.(2) (G)) und gehört mit dem Schloss Bothmer und der Parkanlage zu einer Stadt, deren Potenziale für den Städte- und Kulturtourismus gesichert und weiter erschlossen werden sollen (Programmsatz 3.1.3.(6) (G) RREP WM).

Die Stadt Klütz liegt an der überregionalen Straßenverbindung L03 zwischen Grevesmühlen und Ostseebad Boltenhagen sowie an dem regionalen Straßennetz der L03 zwischen Wismar und Dassow. Die Landesstraße L01 Wismar-Klütz-Dassow gehört dem regionalen Straßennetz an.

Darüber hinaus trifft die Karte der räumlichen Ordnung trifft für die Stadt Klütz folgende Festlegungen. Das Gebiet der Stadt Klütz liegt:

- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft,
- mit Flächen entlang der Wohlenberger Wiek innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege,
- mit südwestlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

Die Belange im Rahmen der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sind davon nicht berührt.

Die Stadt Klütz hat auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes zunächst die Vorbereitung von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überprüft. Bisher konnte der Nutzung vorhandener Bauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorzubereitenden Flächen eignen sich insbesondere aufgrund ihrer Lagegunst und aufgrund der Absicht, die verkehrliche Infrastruktur durch eine neue Anbindung an die Landesstraße zu verbessern für eine Neubebauung. Deshalb wird der Inanspruchnahme dieser Fläche und auch aufgrund ihrer Lagegunst zur Stadt Vorrang vor der Inanspruchnahme von anderen Flächen eingeräumt. Innerhalb des Stadtgebietes sind nur noch vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke verfügbar.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden mit der Planung vollumfänglich beachtet. Die Wohnbauentwicklung erfolgt in Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes mit bereits realisierten Infrastrukturen und trägt mit der verbesserten Anbindung des Parkplatzes von Schloss Bothmer zur Sicherung der Potenziale für den Städte- und Kulturtourismus bei. Die Entwicklung in den ländlichen Ortsteilen wird davon unabhängig betrachtet. Nachdem die Entwicklungen in Arpshagen und Hofzumfelde im Wesentlichen durch Arrondierung abgeschlossen sind, bieten sich Möglichkeiten noch in Oberhof und in Grundshagen.

11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Bebauung an der Bamburg

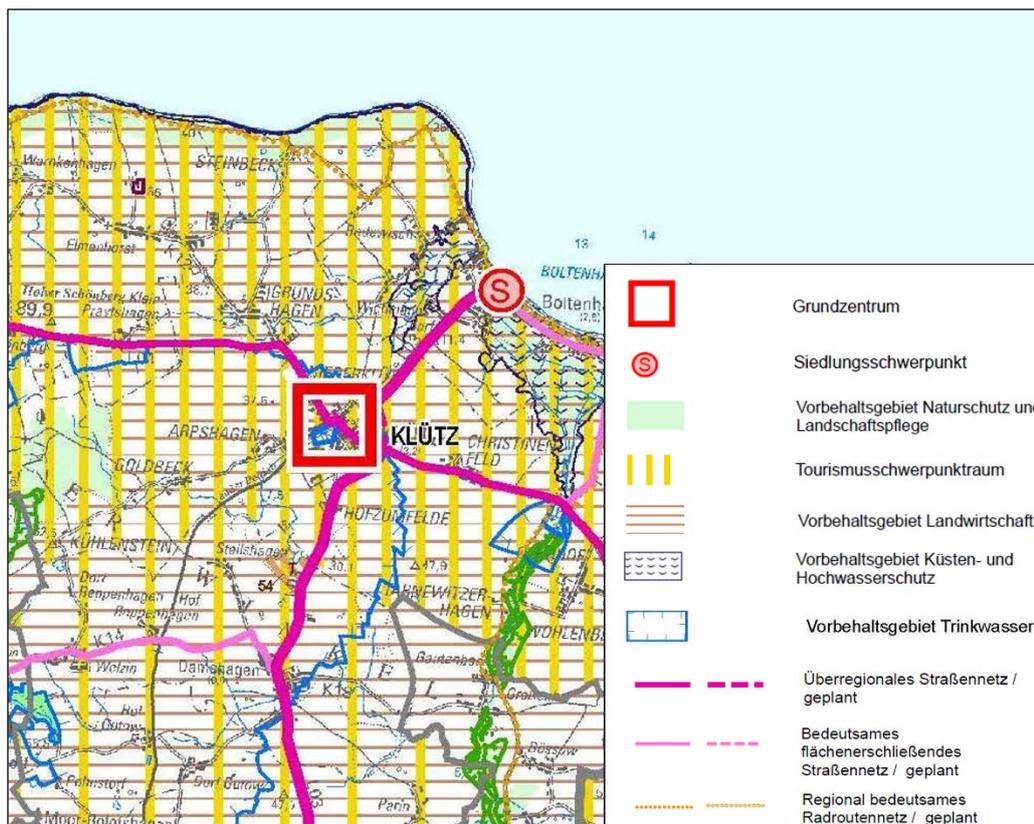


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Stadt Klütz

3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung vom September 2008 (GLRP WM, 2008) ausgeformt. Die Stadt Klütz liegt in der Planregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Das Plangebiet gehört zur Landschaftszone Ostseeküstenland, kleinräumiger in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und ist der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Grundzüge des GLRP-WM werden aus Sicht der Stadt Schönberg nicht berührt. Eine Ergänzung der Belange kann gemäß Anforderung im Planverfahren erfolgen.

3.4 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung soll nicht ausschließlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 im Parallelverfahren durchgeführt werden, sondern die Stadt Klütz nimmt die Weiterführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 zum Anlass, eine gesamtheitliche Betrachtung der städtebaulichen Situation am Ortseingang der Stadt vorzunehmen. Mit der Flächennutzungsplanung werden die Belange der verkehrlichen Anbindung der Stadt Klütz an die Landesstraße überarbeitet. Das Verkehrskonzept der Stadt Klütz erfährt Änderungen und eine aus Sicht der Stadt Klütz verbesserte Anbindung an die Landesstraße. Entlastungen für die Schloßstraße werden erwartet.

3.5 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor.

3.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Im Folgenden werden die vorhandenen Schutzgebiete im planungsrelevanten Bereich benannt. Eine ausführliche Beschreibung und Darstellung der Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie deren Bewertung erfolgt bei Erfordernis im Umweltbericht mit den Entwurfsunterlagen.

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches:

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 2032-301 „Lenorenwald“, ca. 3,7 km westlich des Plangebietes
- DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 3,7 km nördlich des Plangebietes

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 3,7 km nördlich des Plangebietes

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete in relevanter Nähe des Änderungsbereiches.

Landschaftsschutzgebiet (LSG):

- „Lenorenwald“ (LSG-Nr. 113), ca. 3,1 km westlich des Plangebietes

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop. Eine Bewertung erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

Sonstige Schutzkategorien

Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,0 km befindet sich ein Flächennaturdenkmal (FND). Hierbei handelt es sich um das Flächennaturdenkmal „Hoikenstier“ (Nr. NWM 015). Beschrieben wird das Gebiet als Eichen-, Eschen-, Ahorn- und Haselmischwald mit ausgeprägten Einzelbäumen, Vorkommen geschützter Pflanzen.

4. Standortalternativen

Die Grundzüge der flächenhaften Nutzung innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz werden nicht berührt. Die Innenentwicklungspotenziale im Hauptort - Stadt Klütz sind weitgehend ausgeschöpft. Diese wurden vorrangig bisher realisiert. Nunmehr besteht der Bedarf die langfristig angedachten Wohnbaupotenziale in Siedlungsrandlage zu entwickeln.

Die Standortwahl wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 vom 28.01.2013 für das gesamte Plangebiet getroffen. Die Standortwahl wurde unter dem Gesichtspunkt getroffen, dass sich der geplante Standort in einem durch Bebauung und Verkehr vorgeprägtem Raum am Ortseingang der Stadt Klütz befindet und die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes an der Bamburg/ Güldenhorn darstellt. Das Plangebiet selbst stellt eine Arrondierungsfläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung mit den infrastrukturellen Einrichtungen und der Landesstraße L03 dar. Eine städtebauliche Integration dieser Fläche in das Siedlungsgefüge der Stadt Klütz ist infrastrukturell und verkehrlich gegeben. Die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Eine landschaftsbildverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum kann mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit einer kurzfristigen Realisierung aufgrund der Flächenverfügbarkeit sind in der Stadt Klütz nicht vorhanden. Unterschiedliche Konzepte für die innere Ausgestaltung des Gebietes werden unter Berücksichtigung der konzeptionellen Überlegungen und der Dichte der Bebauung auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 31.2 erörtert und abgestimmt. Die Flächen im Änderungsbereich sind für die Realisierung von Vorhaben für die Stadt verfügbar. Eine weitere Fläche würde sich an der Boltenhagener Straße zwischen der Ortslage und dem Kaufhaus Stoltz auf landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden. Diese steht jedoch für eine Realisierung der Wohnbauentwicklung derzeit nicht zur Verfügung.

Die Flächenausweisung des Parkplatzes ist alternativlos. Die bestehende bauliche Situation wird über eine verbesserte Verkehrsanbindung optimiert.

4.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt dargestellt:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz", § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB,
- Darstellung der Hauptverkehrsachsen und ruhender Verkehr, (Landesstraße L03 und Parkplatz, überörtliche Anbindung), § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9).

4.2 Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächennutzungen und Darstellungen getroffen:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Darstellung der Hauptverkehrsachsen und ruhender Verkehr, (Landesstraße L03 und Parkplatz, überörtliche Anbindung), § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB);
- örtlicher Wander- und Radweg Wanderwege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Planungsziele bestehen in der Ausweisung einer Wohnbaufläche in Siedlungsrandlage im Zusammenhang mit der Weiterführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2. Mit der Entwicklung des Wohnstandortes ist die veränderte und optimierte Erschließung des vorhandenen Besucherparkplatzes für das Schloss Bothmer sowie die Festsetzungen im Flächennutzungsplan verbunden. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Parkplatz Schloss Bothmer“ geht von einem größeren Parkplatzangebot und mittelfristig von einer verbesserten Anbindung des Parkplatzes aus. Der geplante Kreisverkehr wurde bereits als Zielsetzung und Darstellung ohne Normcharakter im Bebauungsplan Nr. 34 berücksichtigt. Bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes wurde das Gesamtkonzept zur verkehrlichen Entwicklung der Stadt Klütz beachtet. Flächenreserven für die verkehrliche Anbindung von der Landesstraße auf die Schloßstraße werden berücksichtigt.

11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Bebauung an der Bamberg



Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Klütz

Mit der geplanten Verkehrsanbindung ist eine zweite Anbindung des gesamten Wohnstandortes gegeben. Dies führt zu einer erheblichen Verkehrsentslastung der Schloßstraße und der Innenstadt Klütz.

Die Stadt Klütz hat sich bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 und der damit verbundenen Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der gemeindlichen Entwicklung dieser Fläche auseinandergesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war vor der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 31.1 und 31.2 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz

festgesetzt. Von dem Planungsziel eines Sportplatzes an dieser Stelle nimmt die Stadt Klütz Abstand. Eine Verlagerung des Sportplatzes und damit der Fläche ist bereits erfolgt. Die Stadt Klütz hat mit dem Bebauungsplan Nr. 19 (Rechtswirksamkeit 17.02.2011) die Verlagerung des Sportplatzes planungsrechtlich vorbereitet. Der Sportplatz wurde hergestellt und wird genutzt. Weiterhin verfügt die Stadt Klütz derzeit noch über einen Sportplatz im Bestand westlich der Schloßstraße in der Nähe zum Schloss Bothmer. Die langfristige Aufgabe der Nutzung ist vorgesehen. Die Stadt Klütz sieht keinen Bedarf mehr, eine weitere Fläche für einen Sportplatz zwischen der Umgehungsstraße und der Wohnbebauung an der Bamburg vorzuhalten. Sportplatzflächen stehen nach Ansicht der Stadt Klütz ausreichend zur Verfügung. Als weitere Aspekte für die Änderung der Planungsziele auf der Fläche zwischen der Umgehungsstraße und der Wohnbebauung an der Bamburg sind die Nähe zur bereits vorhandenen benachbarten Wohnbebauung. Die Reliefenergie und die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung waren Gründe, auf den Sportplatz zu verzichten. Die Sportplatzfläche war maßgeblich im Zusammenhang mit dem Schulkomplex vorgesehen worden; im Zusammenhang mit der Variantenuntersuchung wurde der Standort an der Umgehungsstraße favorisiert und vorbereitet.

Das Planungsziel der verbesserten Anbindung des Besucherparkplatzes für das Schloss Bothmer ergibt sich nach dem Ausbau des Parkplatzes von selbst und führt mit der gleichzeitigen Anbindung des Wohnstandortes zu einer verbesserten verkehrlichen Anbindung der Stadt Klütz an das überörtliche Straßennetz und zu einer verkehrlichen Entlastung der Schloßstraße und der Innenstadt.

Die verfolgten Planungsziele stehen somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Klütz nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtstädtischen Gefüge ist durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

4.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß LEP-Programmsatz 4.5 (2) (**Z**), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen für die verkehrliche Anbindung am Ortseingang der Stadt Klütz vorbereitet. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 2.200 m².

Es wurde eine Variantenuntersuchung mit verschiedenen Anbindemöglichkeiten durchgeführt. Der Variante des Kreisverkehrs wurde der Vorrang vor einem Knotenausbau mit und ohne Lichtsignalanlage gegeben, da ein Knotenausbau mit erheblichen Eingriffen in die Gräber (Umbettung) auf dem Friedhof verbunden wäre.¹

¹ Abwägungsunterlage zur Genehmigung eines Kreisverkehrsplatzes im Zuge des Anbindung B-Plan Nr.31.1 und 31.2 der Stadt Klütz, Ingenieurbüro Möller, März 2017

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche wird somit erforderlich, aber in diesem erforderlichen Fall aufgrund der Flächengröße als unerheblich bewertet.

4.4 Flächenbilanz

Bisherige Flächennutzung (in ha)		Zukünftige Flächennutzung der 11. Änderung (in ha)	
Wohnbaufläche	0,06	Wohnbaufläche	2,53
Reines Wohngebiet	0,08		
Grünfläche – am Parkplatz	0,67		
Grünfläche - Friedhof	0,07		
Grünfläche - Sportplatz	3,85		
Grünfläche Abstandsrün		Grünfläche Abstandsrün	1,38
überörtliche Verkehrsfläche L03	0,83		0,97
örtliche Verkehrsfläche Schloßstraße	0,15		0,03
örtliche Verkehrsflächen geplant		örtliche Verkehrsflächen geplant	0,85
Parkplatz	0,64		0,62
Versorgungsfläche RRB		Versorgungsfläche RRB	0,19
Fläche für die Landwirtschaft	0,22		
Summe	6,57	Summe	6,57

5. Umwelt, Natur und Landschaft

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Ein Umweltbericht wird mit den Unterlagen zum Entwurf vorgelegt.

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der vorhandenen Bebauung des Wohnstandortes Bamburg/Güldenhorn und der Landesstraße L03 und wird westlich durch die Schloßstraße begrenzt.

Fläche/Boden

Bei der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich größtenteils um eine unbebaute Brachfläche. Auf dieser Brachfläche verlaufen Fahrspuren und Trampelpfade. Die Fläche wird zudem maßgeblich als Hundenauslaufwiese genutzt. Der Parkplatz ist bereits vorhanden. Diese Fläche, die dazugehörigen Nebenflächen sowie die Fläche der Landesstraße ist anthropogen überprägt. Der Flächenverbrauch ist vorhanden und im Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Untergeordnet wird landwirtschaftliche Fläche für die Ausbildung der Verkehrsanbindung (Kreisverkehr) in Anspruch genommen.

Im Änderungsbereich stehen Lehm-/ Ton-/ Schluff- Pseudogley (Staugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, eben bis wellig an.² Die Naturböden sind auf den Flächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen (Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 31.1, beräumte Gartenanlage) anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Die Verkehrsflächen sind bereits vollständig versiegelt. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit eine allgemeine Bedeutung. Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale und keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Wasser

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im gesamten Planbereich mit > 10 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, es besteht eine hohe Geschüttheit.

Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches verläuft das Gewässer 11:KI/2, welches in den Bereichen der Landesstraße und der Schloßstraße verrohrt ist (Durchlass). Es handelt sich hier um ein Gewässer II. Ordnung, das in den Klützer Bach mündet. Der Klützer Bach ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach WRRL. Der Fachbeitrag nach WRRL wird in dem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Im Rahmen der Realisierung des Parkplatzes waren die gesetzlichen Anforderungen innerhalb der Wasserschutzzone zu berücksichtigen. Das auf den versiegelten Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Sedimentationsanlagen gereinigt und bereits in das Gewässer II. Ordnung genehmigt eingeleitet.

Das außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Gewässer II. Ordnung, der Klützer Bach, hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Klima/Luft

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

Die Stadt Klütz ist aufgrund ihrer nahen Lage zur Ostseeküste durch milde Winter und mäßig warme Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen. Es sind günstige Luft- und Klimabedingungen vorhanden. Die Änderungsfläche hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Die Fläche in Ortsrandlage besitzt demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Landesstraße L03 und dem ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind Lärmimmissionen zu erwarten und zu bewerten.

² <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriff November 2024

Landschaft/Landschaftsbild

Die Stadt Klütz liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, im Nordosten der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit des Klützer Winkels. Der Änderungsbereich hat keine hervorzuhebende Bedeutung als landschaftlicher Freiraum. Landschaftsbildelemente mit Funktionsausprägungen von besonderer Bewertung befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich befindet sich zum einen in Angrenzung an den Siedlungsbereich der Stadt Klütz und wird durch die Landesstraße L03 und durch die Schloßstraße begrenzt. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der bereits realisierte Parkplatz für das Schloss Bothmer. Durch die Eingrünung des Parkplatzes wird das Landschaftsbild am Ortsrand nicht erheblich beeinträchtigt. Die Wohnbaufläche ist unbebaut, liegt brach und es befinden sich bereits Aufschüttungen auf der Fläche. Es ist vorgesehen, die Bebauung vom Maßstab so einzuordnen, dass ein allmählicher Übergang in die offene Landschaft erfolgt. Anthropogene Nutzungen sind auf der Fläche bereits vorhanden.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich besitzt aufgrund seiner Lage zwischen zwei bestehenden Verkehrsstrassen und durch die intensive Siedlungsnutzung, Parkplatz und eine an die Wohnbebauung angrenzende Brachfläche, die vielfach als Hundeauslaufwiese genutzt wird, eine eher geringe faunistische und floristische Bedeutung. Die Randbereiche besitzen aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen eine höhere faunistische und floristische Bedeutung. Für den bereits realisierten Parkplatz wurden im wirksamen Bebauungsplan interne sowie externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Für die geplante Wohnbaufläche und die verkehrliche Anbindung wird im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im Übergang zum Friedhof und der vorhandenen Bebauung Gehölz- und Heckenstrukturen sowie nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Aufgrund der anthropogenen Nutzung der Flächen wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. In den Randbereichen insbesondere zum Friedhof ist die biologische Vielfalt als geringfügig höher einzuschätzen.

Kultur- und Sachgüter

Das Schloss Bothmer zählt zu den bedeutendsten Schloss- und Parkanlagen Mecklenburg-Vorpommerns. Durch die Lage der Fläche und die Entfernung zum Schloss Bothmer und der Parkanlage mit der Feston-Allee ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Ensemble zu erwarten.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Bebauung an der Bamburg wurde in der Sitzung der Stadtvertretung amgebilligt.

Klütz, den.....

(Siegel)

.....
Jürgen Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch das:

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