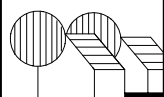
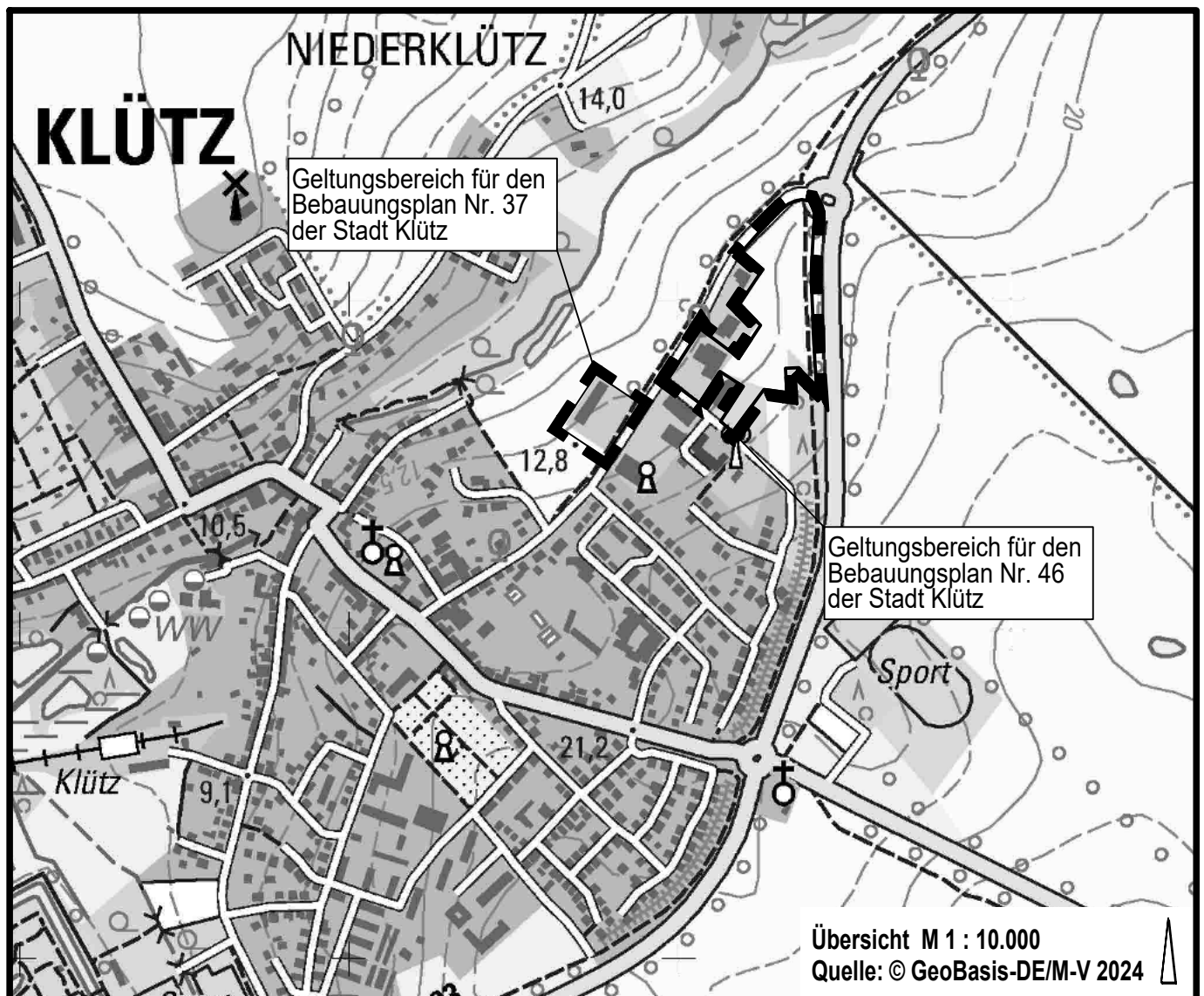


UMWELTBERICHT

FÜR DIE SATZUNGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ" UND DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND TAGESPFLEGE" AN DER UMGEHUNGSSTRAßE DER STADT KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 10. Februar 2025

VORENTWURF

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

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ und den Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ der Stadt Klütz

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	4
3. Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	8
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
6. Zusätzliche Angaben	22
6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	22
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
6.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	22
7. Arbeitsvermerke	22

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vor.

Die Stadt Klütz strebt die Sicherung und Verbesserung ihrer Versorgungsfunktion als Grundzentrum im Landkreis Nordwestmecklenburg an. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat am 11.09.2024 den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an der Umgehungsstraße gefasst. Ein privater Investor möchte die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Klütz realisieren. Der neu zu gestaltende Bereich befindet sich in nördlicher Randlage der Stadt Klütz. Die Neugestaltung umfasst die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, einer Bankfiliale und einer Tagespflegeeinrichtung. Der Bereich ist bereits durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen, einer angrenzenden Tankstelle und gewerblichen Nutzungen vorgeprägt.

Grundlage für die Bearbeitungen ist die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens, das die Auswirkungen auf die Stadt Klütz und die Bedeutung für das Grundzentrum darstellt.

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

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

Bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens werden die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entsprechend beachtet.

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

Die Stadt Klütz fasst zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46. Die Vorentwürfe der Planzeichnung, des Text-Teil B und der Begründung werden für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt.

Das Planverfahren ist im zweitstufigen Regelverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 46 und in diesem Zusammenhang der Bebauungsplan Nr. 37

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

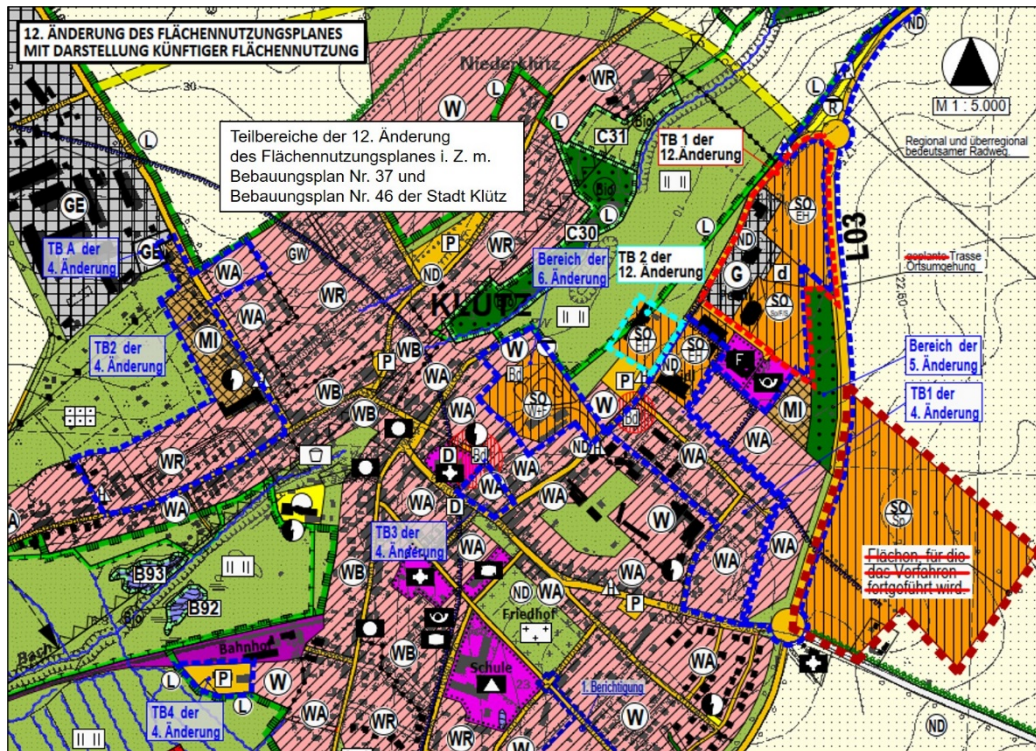


Abb. 1: Auszug aus der Planzeichnung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz und der Darstellung der Ziele der Änderung
(Quelle: PBM, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Daher wird im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes sowie auf den Menschen bewertet sowie daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.

Die detaillierten Ausführungen zu den Planzielen und dem Planungserfordernis der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 und die entsprechenden Aufgabenstellungen sind im städtebaulichen Teil der Begründung (Teil 1) der jeweiligen Satzung zu finden. Es wird hiermit darauf verwiesen.

Die folgende Abbildung zeigt das Konzept für den Einzelhandel der Stadt Klütz in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 östlich und dem Bebauungsplan Nr. 37 westlich der Boltenhagener Straße.



Abb. 2: Lage Konzept für den Einzelhandel in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ und dem Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz
(Quellen: Köhler Architekturbüro 2024 und May & Co. Development GmbH 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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

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



Abb. 3: Darstellung und Lage der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 der Stadt Klütz auf Topographischer Karte
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)



Abb. 4: Darstellung und Lage der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 der Stadt Klütz auf dem Luftbild
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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 Abenteuergolfparks,
- im Süden: durch die Straße „An der Festwiese“, den Schmetterlingspark und Waldflächen,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße, das Auto-Center Klütz und die Tankstelle Total.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,32 ha.

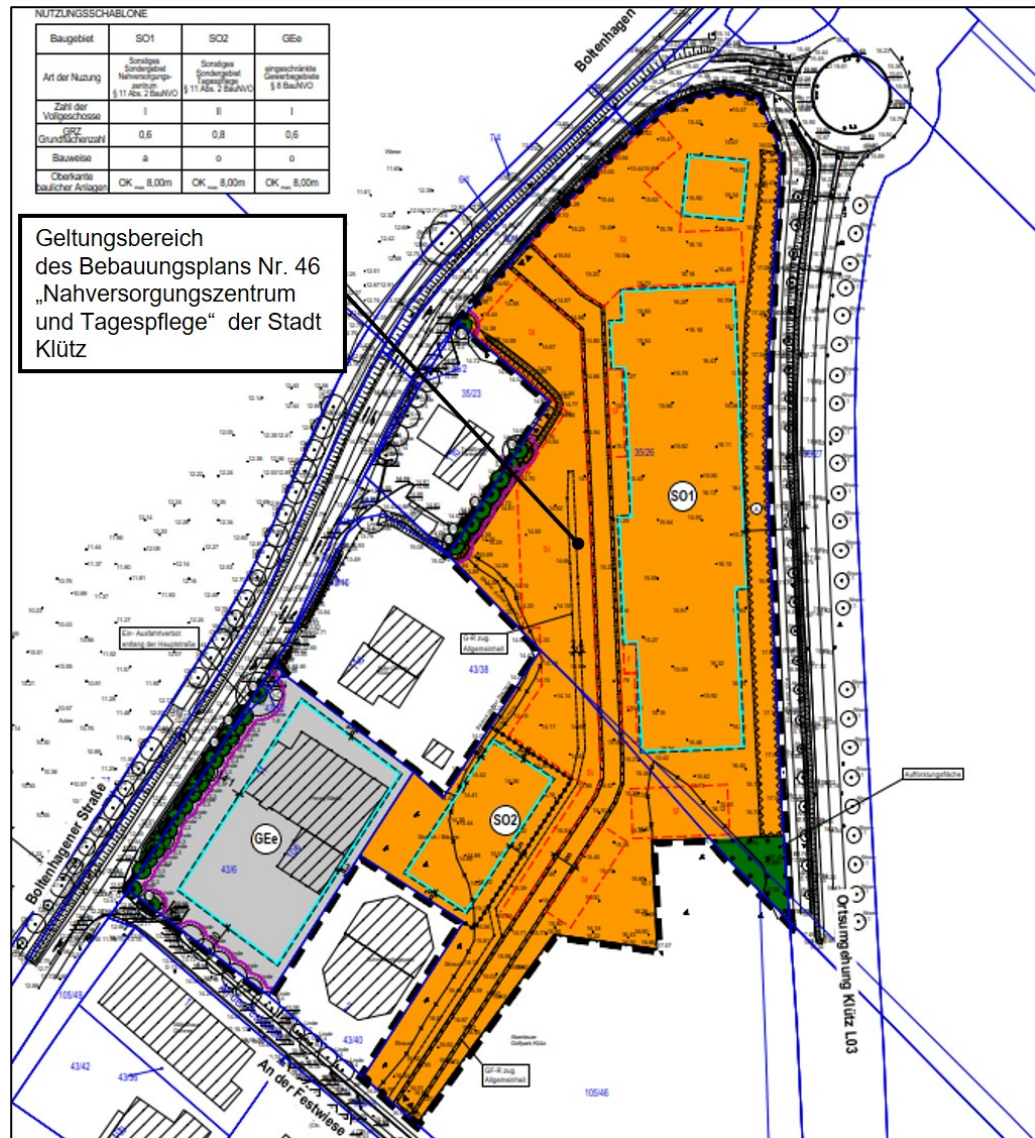


Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung Stand Dezember 2024 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46
(Quelle: © WAGNER/ WEINKE Ingenieure 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 35/26 der Flur 1, Gemarkung Christinenfeld und eine Teilfläche des Flurstücks 105/46 der Flur 2, Gemarkung Klütz.

Die Flurstücke befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Klütz oder im privaten Eigentum. Ein Flächenerwerb ist möglich und beabsichtigt.

Aufgrund der positiven Entwicklung und Nutzung für das Kaufhaus Stolz in der Fremdenverkehrsregion hat die Stadt Klütz das Ziel das Vorhaben zu unterstützen und begrüßt eine Erweiterung des Kaufhauses Stolz im Rahmen der Entwicklung des Nahversorgungszentrums. Die Sortimente werden entsprechend der Klützer Sortimentsliste im weiteren Verfahren festgelegt. Für die Entwicklung des Kaufhauses Stolz und dessen Erweiterung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 erforderlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 wird begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch vorhandenen Baumbestand und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha.

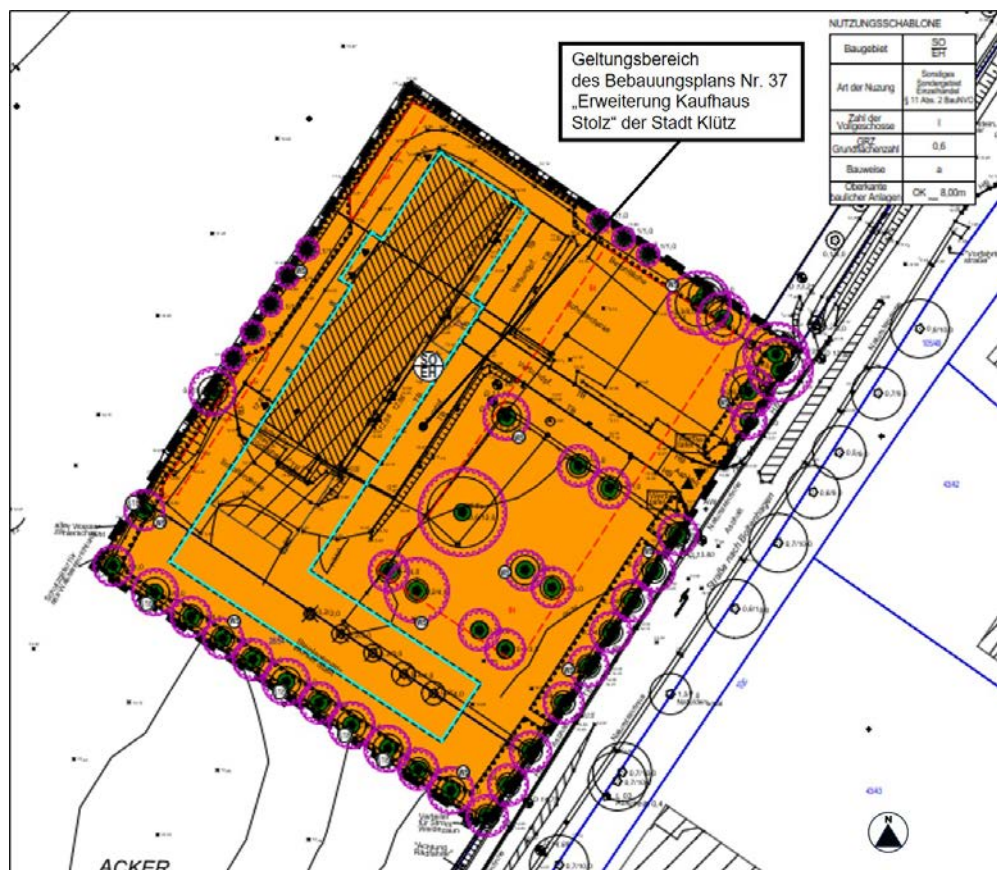


Abb. 6: Auszug aus der Planzeichnung Stand Dezember 2024 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37
(Quelle: © Vermessungsbüro DUBBERT 2011; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 28/54 und 28/56 der Flur 2, Gemarkung Klütz. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH.

3. Umweltziele und Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf 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.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im nachfolgenden Umweltbericht in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze beachtet.

Die für die Umwandlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen liegen auf einem Feldblock mit einer Ackerwertzahl von 62. Hier wird unter Berücksichtigung des Ziels der Raumordnung und Landesplanung der Anteil an Flächen mit einer Ackerwertzahl von > 50 kleiner 5,00 ha aktiviert. Die Grenze der Zielerreichung für Flächen mit einer Ackerwertzahl > 50 sind 5 ha. Die Planung entspricht hier somit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ liegt bereits größtenteils auf durch Planungsrecht geregelten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19. Die Neuregelung der Planungsziele der Stadt Klütz erfolgt für diesen Bereich mit dem Bebauungsplan Nr. 46.

Das Konzept für die Entwicklung des Einzelhandels umfasst auch bereits für das Kaufhaus Stolz genutzte Flächen. Für das Vorhaben „Umbau und Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen zum Kaufhaus Stolz“ einschließlich 80 Stellplätze (ohne Werbeanlage) wurde am 12.09.2011 eine Baugenehmigung sowie Naturschutzgenehmigung für Eingriffe in den Baumbestand durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erteilt. Somit ist das Kaufhaus Stolz mit einer Nutzung von 775 m² als zulässige Nutzung genehmigt worden. Für den Teilbereich 2 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im wirksamen Flächennutzungsplan Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Viehweide“ dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war das Kaufhaus Stolz noch nicht etabliert. Im Rahmen einer Nutzungsänderung wurde die Genehmigung für den Fortbestand vorhandener Gebäude erteilt. Die Zielsetzungen zur Erweiterung des Kaufhauses Stolz setzen eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus. Vorgaben über eine verbindliche Bauleitplanung bestehen nicht. Eine sinnvolle Nachnutzung der Flächen und der Bestandsgebäude innerhalb des Grundstücks soll durch den Bebauungsplan Nr. 37 erreicht werden. Auch die gestalterische Aufwertung des Gesamtbereichs ist Planungsziel dieses Bebauungsplanes.

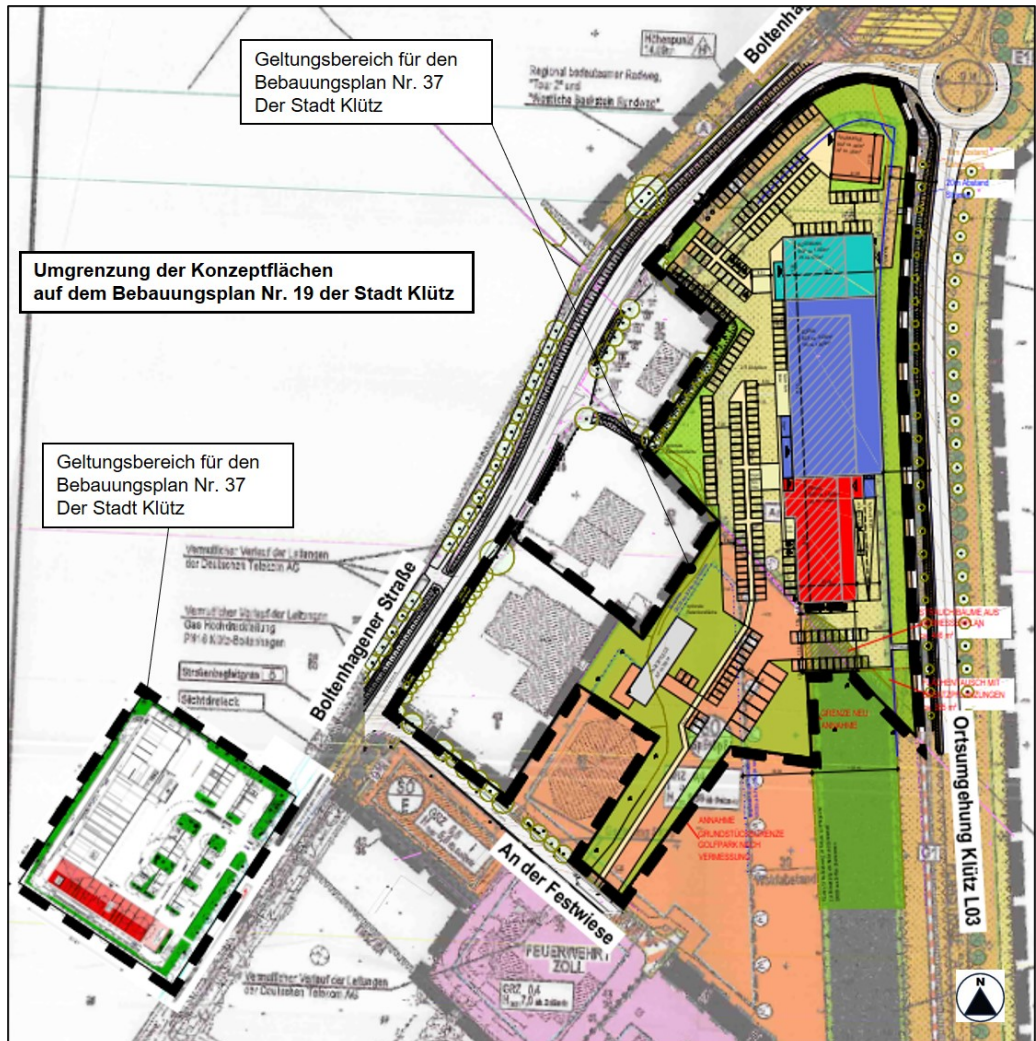


Abb. 7: Darstellung der Umgrenzung der Konzeptflächen auf dem Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz

(Quelle: PBM 2024, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Laut Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg (nachrichtlich: Amt für Raumordnung und Landesplanung M-V) Fachdienst Bauordnung und Planung vom 12.12.2024¹ sind in Bezug auf Teilbereich 2 (Kaufhaus Stolz) die Außenverkaufsflächen als gewerbliche Verkaufsflächen in der Planung zu berücksichtigen sowie eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Reduzierung der Flächen für Stellplätze im Bereich des Kaufhauses Stolz notwendig. Im weiteren Planverfahren ist eine Alternativenprüfung in Bezug auf den Vorhabenstandort vorzunehmen.

Das städtebauliche Erfordernis und die Vereinbarkeit mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere bezüglich der Innenentwicklung, sind nachzuweisen. Die Bauleitpläne und Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden sind zu berücksichtigen und Abstimmungen mit den Nachbargemeinden durchzuführen. Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf zentrumsnahe Einzelhandelsgeschäfte sind zu berücksichtigen und eine Absprache

¹ Siehe Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg (nachrichtlich: Amt für Raumordnung und Landesplanung M-V (AfRL M-V)) zur Planungsanzeige der Stadt Klütz vom 14.11.2024 zur baulichen und konzeptionellen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Klütz, Grevesmühlen, 12.12.2024.

mit dem Straßenbaulastträger hinsichtlich Erschließung und Abstandsflächen notwendig.

Mit der Entwicklung des Nahversorgungsstandortes soll das primäre städtebauliche Ziel umgesetzt werden, die Nahversorgung in der Stadt Klütz und damit verbunden die Sicherung der grundzentralen Aufgaben der Stadt zu sichern und zu verbessern.

Es handelt sich hierbei um eine bedarfs- und standortgerechte Erweiterung des Grund- und Nahversorgungsangebotes durch den Angebotsmix eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters mit einer marktüblichen Mindestgröße und der Ergänzung des Standortes durch einen Drogeriemarkt. Die Planung des Bebauungsplans Nr. 46 sichert darüber hinaus den Standort der Sparkassenfiliale in der Stadt und bietet einen zusätzlichen Standort für eine Tagespflegeeinrichtung.

Die Zielsetzungen der Erweiterung der Verkaufsfläche über einen Anbau an das Bestandsgebäude für das bestehende Kaufhaus Stolz beinhalten die Sortimentsvergrößerung und eine Verbesserung der Einkaufsatmosphäre für Kunden und Mitarbeiter.

Eine detaillierte Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen ist im städtebaulichen Teil der Satzung (Teil 1, Punkt 2) beschrieben. Es wird hiermit darauf verwiesen.

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

4. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Eine zusammenfassende Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten sind, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Betrachtung wird unter Einbeziehung der Umweltbelange der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage für die Bauleitplanung durchgeführt und durch die detaillierten Belange des Bebauungsplanes Nr. 46 ergänzt. Eine Berücksichtigung der Belange des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt ebenfalls, um die Planung und die Auswirkungen in Verbindung mit dem Konzept des Einzelhandels der Stadt Klütz gesamtheitlich darstellen zu können sowie entsprechend geeignete Schutz- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Mit dem Vorentwurf 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.

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	TB 1: Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete für Tankstelle und Einzelhandel sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion durch die Änderung betroffen. Die bestehende Nutzung für Erholungszwecke im südlichen Teilbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan durch die Darstellung als Sondergebiet für Sport bereits planrechtlich geregelt. Im Bebauungsplan Nr. 46 sind im Bereich der Sonstigen Sondergebiete „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ SO1 und SO2 ebenfalls keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion durch das geplante Vorhaben betroffen. Die landwirtschaftliche Fläche innerhalb des nördlichen Sondergebietes hat keine besondere Bedeutung für Erholungszwecke (evtl. z. B. Spaziergänge mit dem Hund). Die an das Plangebiet anschließenden Radwege sind Teil eines regional bzw. überregional bedeutenden Radwegsysteams. Belange hierzu sind bei der Pla-	TB 1: Die planrechtliche Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen des Sondergebietes für den Einzelhandel soll die Nahversorgung der einheimischen Bevölkerung und der Gäste der Tourismusregion sichern. Bauliche und sonstige Vorkehrungen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO1 „Nahversorgungszentrum“ des Bebauungsplanes Nr. 46 dient insbesondere der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen und nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben. Die Anforderungen und Belange des ausreichenden Immissionsschutzes werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geregelt. Eine schalltechnische Untersuchung ist durchzuführen und die Ergebnisse zu ergänzen. Dafür werden die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung beachtet und in die Bearbeitung

	nung zu berücksichtigen. Weitläufige Erholungsgebiete der Ostsee und weitere Bereiche mit Erholungsfunktion liegen in der näheren Umgebung. Das landschaftsprägende Element Wald entlang der Ortsumgehung wird größtenteils außerhalb des Plangebietes erhalten und nur geringfügig in Baufläche umgewandelt. Eine entsprechende Ausgleichsfläche soll im südöstlichen Plangebiet und darüber hinaus in südlicher Richtung straßenbegleitend zur Ortsumgehung festgesetzt werden. Entlang der Ortsumgehung befinden sich außerhalb des Plangebietes Baumreihen, die abschirmend für die geplante Bebauung wirken. Reihige Gehölzstrukturen im westlichen Plangebiet im Randbereich hin zum Gewerbegebiet GEE und im Bereich des Sondergebietes SO1 werden zum Erhalt festgesetzt und mildern den Eindruck der geplanten Bebauung ab. Das Sonstige Sondergebiet SO2 „Tagespflege“ dient der Versorgung der Bevölkerung durch eine soziale Einrichtung.	einbezogen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind sowohl die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 46 als auch die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 37 zu betrachten. Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Erholungsfunktionen werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46 nicht erheblich beeinträchtigt. Der Schmetterlingspark und das Gelände des Abenteuer Golfparks außerhalb des Plangebietes bieten Möglichkeiten für die Erholung und Freizeitgestaltung. Diese Bereiche werden nicht durch den Bebauungsplan Nr. 46 überplant. Der Eindruck des Landschaftsbildes kann durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Gehölze und Gehölzstrukturen positiv beeinflusst werden. Insbesondere sind gemäß den Zielen des Erläuterungsberichtes des wirksamen Flächennutzungsplanes Alleen und Baumreihen in den Randbereichen zu erhalten bzw. anzupflanzen. Die Belange der Zufahrten auf die Sondergebiete sind hiermit zu berücksichtigen. Durch die grünordnerischen Festsetzung kann eine weiche Umsäumung des Gebietes hergestellt werden, die die Blickwirkung der Gebäude abmildern kann.
	TB 2: Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen haben keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die Flächen werden bereits für den Einzelhandel genutzt. Das Bestandsgebäude ist im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und soll erweitert werden. Die Erweiterung des Kaufhauses und Festlegung der Stellflächen wird durch die Nutzungsänderung zu Bauflächen des Sondergebietes für den Einzelhandel planrechtlich vorbereitet und der Bestand geregelt. Das Grundstück des Kaufhauses Stolz des Bebauungsplanes Nr. 37 besitzt keine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölke-	TB 2: Die Darstellung der Bauflächen des sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel mit dem bereits vorhandenen Bestandsgebäude in der Änderung des FNP spiegelt bereits die tatsächliche Nutzung der Fläche und die Versiegelung durch Befahren und Nutzung als Stellflächen wider. Die Realsituation weicht hier deutlich von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Im Bebauungsplan Nr. 37 ist das Bestandsgebäude des Kaufhauses bis auf eine Grünfläche mit Baumreihen im südwestlichen Randbereich und Einzelbäumen und Gehölzstrukturen bereits durch befestigte und versiegelte Flächen umgeben. Durch die Erweiterung der Bebauung ergeben

	rung. Es dient als Einzelhandelsstandort und somit der Versorgung im Nahbereich. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 46 wird die Nahversorgung der Bevölkerung auch durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche und den verschiedenen festgesetzten Sortimenten der Einzelhändler erweitert und gesichert. Entlang der Boltenhager Straße kann u.a. durch die Erhaltungsgebote der Einzelbäume und geordneten Gestaltung der Grundstücke ein einheitliches Gesamtbild eines Nahversorgungszentrums hergestellt werden. Durch das Unternehmen Stolz wird eine klassische Versorgungsfunktion eines Kleinkaufshauses erfüllt.	sich aufgrund der Größe des Vorhabens und der Realsituation nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Festsetzungen für Grünflächen und Gehölzbestände im Bereich der Stellplatzflächen können die Wirkung durch die Bebauung und Nutzung der Stellplätze abmildern. Die zu erhaltende Gehölzstruktur im südwestlichen Randbereich dient als Sichtschutz entlang der geplanten Gebäudeerweiterung des Kaufhauses. Eine verkehrstechnische Untersuchung wird im Laufe des Verfahrens durchgeführt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind sowohl die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 46 als auch die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 37 zu betrachten. Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen und Schallimmissionen sind für beide Bebauungspläne in Verbindung zueinander zu überprüfen.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	TB 1: Innerhalb des Teilbereichs und dessen Umgebung befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG geschützten Biotope. Potenzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 46 auf geschützte Biotope in der Umgebung sind zu ermitteln und zu bewerten. Innerhalb des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes für den Einzelhandel befindet sich ein festgesetztes Naturdenkmal. Die Anforderungen hinsichtlich des Naturdenkmals sind beachtlich. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 und seiner Umgebung ist aufgrund sowohl der landwirtschaftlichen Nutzung als auch der bestehenden Bebauung und Versiegelung von einer starken Vorbelastung auf den Pflanzen- und Tierbestand und die biologische Vielfalt auszugehen. Durch Störquellen wirken insbesondere Lärm, Bewegung und Licht bereits auf die Schutzgüter ein. Von Störungen und daraus resultierend Vergrämungseffekten wird daher ausgegangen.	Artenschutzrechtliche Belange sind zu bewerten und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt. Der Baumbestand und die Eingriffe in den Bestand werden ermittelt und sind zu kompensieren. Der gesetzlich festgelegte Waldabstand ist einzuhalten. Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen. Neue Waldfläche wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes südöstlich der Waldumwandlung innerhalb des Teilbereichs und darüber hinaus straßenbegleitend in südliche Richtung entlang der Ortsumgehung als Ausgleich festgelegt. Abstände

		oder Umwidmungen des geringfügig betroffenen Waldstückes sind mit der Forstbehörde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 46 abzustimmen.
	TB 2: Die in der Änderung dargestellte Fläche liegt außerhalb von Ackerfeldblöcken und ist bereits durch Überbauung und Nutzung als Lagerplatz und Stellflächen versiegelt und befestigt. Im südlichen Bereich liegt eine Grünfläche mit Gehölzstruktur. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 ist bereits durch vorhandenen baulichen Bestand und die Nutzung der Fläche als Stellplätze und Lagerplatz versiegelt und befestigt. Laut Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung befinden sich zum derzeitigen Kenntnisstand 52 Gehölze auf dem Grundstück. Der Eingriff in den Gehölzbestand wurde bilanziert. Ein Ausgleich des Eingriffs für die Rodung von Bäumen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass. Hier ist insbesondere der Eingriffsbereich einschließlich der Grünfläche (GIM) mit Baumbestand zu betrachten und zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Innerhalb des Plangebietes und des Eingriffsbereichs der geplanten Erweiterung des Kaufhauses befinden sich 5 in einer Reihe stehende Einzelbäume. Die Rodung dieser Bäume wird im Zuge der Erweiterung des Kaufhauses erforderlich. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze stehen 11 Einzelbäume in einer Reihe. Ein weiterer Baum steht weiter nördlich im Randbereich des Plangebietes. Für diese 12 Bäume ist ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich unvermeidbar. Bei Erfordernis wird eine Eingriffsermittlung für weitere durch das Vorhaben betroffene Gehölze auf dem Grundstück im Laufe des Verfahrens erstellt und die Höhe des erforderlichen Kompensationsumfangs entsprechend festgelegt.	TB 2: Artenschutzrechtlichen Belange sind zu bewerten und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. 2011 erfolgte bereits eine Eingriffsermittlung für den damaligen Baumbestand und den Wurzelschutzbereich. Eine Naturschutzgenehmigung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt. Eine aktuelle Bilanzierung wird unter Betrachtung der Realisation für den Bebauungsplan Nr. 37 durchgeführt. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Baumbestand und den Wurzelschutzbereich im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 37 wurden für den Eingriffsbereich im südwestlichen Plangebiet im Bereich der geplanten Erweiterung ermittelt und sind entsprechend zu kompensieren. Nach derzeitigem Stand werden 9 Ausgleichspflanzungen für Rodung und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich erforderlich (siehe Baumbilanzierung). Die zugrunde liegende Vermessung der Bestandsbäume erfolgte im Jahr 2011. Zur Ermittlung des überschlägigen notwendigen Kompensationsumfangs wurde unter Abschätzung einer jährlichen Wachstumsrate für den Stammdurchmesser und Kronendurchmesser die Bilanzierung der Einzelbäume erstellt. Bei den angenommenen Maßen und Wachstumsraten der 5 zur Rodung festgelegten Bäume würden diese gemäß Naturschutzausführungsgesetz als nach § 18 geschützt gelten können. 12 Bäume mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich im südwestlichen Randbereich und nordwestlichen Randbereich wurden ebenfalls durch die Abschätzung der Wachstumsrate bewertet. Entsprechend dem BKE werden daher zum derzeitigen Kenntnisstand

		9 Ausgleichspflanzungen insgesamt als Kompensation für Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig. Im weiteren Verfahren wird eine Vermessung erstellt, um die realen Auswirkungen darzustellen. Auswirkungen auf umliegende geschützte Biotope sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung und bereits bestehender Störquellen nicht zu erwarten.
Fläche/Boden	TB 1: Der Teilbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Die Flächen des Nahversorgungszentrums befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz, weshalb eine planrechtliche Änderung erforderlich für die Neuordnung des Vorhabengebietes ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 46 ist die Änderung der Art der Nutzung vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wird geändert und die Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes wird nach Norden erweitert. Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft wird als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ neu festgesetzt. Damit entfällt die überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine entsprechende Kompensation ist erforderlich. Im Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Landwirtschaftsfläche ist der Boden bereits durch die anthropogene Nutzung überprägt und verdichtet. Die im tatsächlichen Bestand geringfügig vorliegende landwirtschaftliche Fläche im Bereich des südlichen Plangebietes wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 19 als Baufläche rechtsverbindlich vorbereitet. Der Bebauungsplan Nr. 46 überplant diese Flächen als Sonstiges Sondergebiet SO 2 für die Tagespflege. Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Anpassung der Baugrenzen sowie die Neufestsetzung auf den Erweiterungsflächen des	TB 1: Im Hinblick auf die Ausweisung von Bauflächen zur Sicherung der Nahversorgung in Anbindung an die bebaute Ortslage der Bevölkerung ist von einer Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen auszugehen. Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Ausweisung von Bauflächen bereitet die Inanspruchnahme des Bodens für weitere Verdichtung und Versiegelung vor. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung auf den Freiflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 46 kommen. Entsprechend sind Eingriffe in Fläche/Boden zu bilanzieren und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Auswirkungen durch die Versiegelung und Bebauung im Plangebiet werden als erheblich eingeschätzt und sind durch geeignete multifunktionale Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die erforderlichen Maßnahmen werden nach Vorlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt. Externe Maßnahmen sind noch festzusetzen. Die Änderung der Waldflächen wird im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde vorgesehen. Vorabstimmungen haben stattgefunden; dabei wurde auch das Erfordernis aus Sicht der Stadt unter Berücksichtigung der Nachverdichtung begründet. Es kommt zu einer Waldumwandlung von rund 440 m² zu Bauflächen. Als Ausgleich sollen Aufforstungsflächen etwas weiter südöstlich innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

	Sonstigen Sondergebietes sind vorgesehen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha (siehe Flächenbilanz Stand 17.12.2024). Die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des Gebäudebestandes des PENNY liegen innerhalb des Plangebietes. Eine Nachnutzung des Standortes soll neu geregelt werden. Die Gewerbeflächen im Bereich Auto-Center und Tankstelle sowie die östlichen Sondergebietsflächen für Sport, Freizeit und Soziales liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Auch das Sonstige Sondergebiet im Bereich des Abenteuer-golfsparks sowie des Schmetterlingsparks liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 46.	Darüber hinaus soll zusätzliche Aufforstungsfläche in südliche Richtung entlang der Ortsumgehung festgelegt werden. Die Abstimmungen dazu werden im weiteren Planverfahren geführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 46 wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Umsetzung des geplanten Vorhabens durchgeführt. Für den neuen Plangeltungsbereich ergibt sich nach Abzug der planungsrechtlich festgesetzten Vorbelastung (B-Plan Nr. 19) zum jetzigen Stand ein multifunktionaler Kompensationseingriff mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 25.194,40 m² EFÄ. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu erbringen. Die entsprechenden externen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.
	TB 2. Die Flächen des Bestandsgebäudes des Kaufhauses werden planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Die Beurteilungsgrundlage bildet § 35 BauGB. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen sollen planrechtlich in Bauflächen eines Sondergebietes für den Einzelhandel umgewandelt werden. Die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan spiegelt die Realsituation größtenteils wider. Lediglich im südwestlichen Teilbereich liegt entlang der Geltungsbereichsgrenze eine Grünfläche mit Gehölzbestand. Für den Bebauungsplan Nr. 37 wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen und damit des Gebäudebestandes kommt es zu weiteren Versiegelungen. Für den Eingriff durch Versiegelung und Überbauung wurde ein Eingriffsflächenäquivalent von 406 m² EFÄ ermittelt. Für die Biotopbeeinträchtigung bzw. die Biotopveränderung durch Funktionsverlust für das Biotop GIM wurde ein Eingriffsflächenäquivalent von 812,25 m² ermittelt. Somit ergeben sich insgesamt 1.218,25 m² EFÄ die entsprechend zu kompensieren sind.	TB 2: Die Präzisierung der Festsetzung für den Aufbau der Stellplatzflächen bezüglich der Wasser- und Luftdurchlässigkeit erfolgt nach Vorlage des Boden- und Entwässerungsgutachtens. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ein multifunktionaler Kompensationseingriff mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 1.218,25 m² EFÄ ermittelt. Somit ergibt sich ein erforderlicher Kompensationsflächenausgleich von 1.218,25 m². Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu erbringen. Die entsprechenden externen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

Wasser	TB 1: Im Teilbereich 1 liegt kein Oberflächengewässer I oder II. Ordnung. Der Standort befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, grenzt aber direkt an eine Trinkwasserschutzzone III A. Die Geschüttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten >10 m bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 11 m zu NN. Es ist potenziell nutzbares Dargebot an Grundwasser mit hydraulischen Einschränkungen vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 0-50 mm/a. Die Bodenfunktion wird in den Bereichen der Versiegelung als gering schutzwürdig, im Bereich der Ackerfläche mit erhöhter Schutzwürdigkeit bewertet. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, LUNG M-V Zugriff: Dezember 2024). Die Stadt Klütz wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt.	TB 1: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach den derzeitigen Erkenntnissen aufgrund der hohen Geschüttheit und allgemeinen Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Allgemeine Empfehlungen zu Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung unter Einsatz entsprechender technischer Anlagen ist von einer gering erheblichen Auswirkung der Nutzungsänderung auf das Schutzgut im Bereich der Ackerflächen auszugehen. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung direkt nicht betroffen. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 46 sind die gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Im Bebauungsplan sind zur Sicherung der Ver- und Entsorgung entsprechend dem Bedarf Erschließungsverträge mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzuschließen. Sämtliche im Zusammenhang auch mit den Verkehrsflächen stehende Anforderungen an die Ver- und Entsorgungssysteme und Infrastruktur sind im Zuge der Baumaßnahme abzustimmen.
	TB 2: Der Teilbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. Die Verbote und Auflagen sind einzuhalten. Die Geschüttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten > 10 m bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 11 m zu NN. Für die GW-Neubildung und das Dargebot hat TB 2 eine allgemeine Bedeutung. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, LUNG M-V Zugriff: Dezember 2024).	Für die Umsetzung des Planvorhabens des Bebauungsplanes Nr. 37 sind gesetzliche Vorgaben insbesondere in Bezug auf die Trinkwasserschutzzone III A einzuhalten und die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Durch die hohe Geschüttheit und eine ausreichende Mächtigkeit der Deckschichten ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Die Trinkwasserschutzzone ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen sind Auswirkungen auf

		das Schutzgut durch das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Sämtliche im Zusammenhang auch mit den Verkehrsflächen stehende Anforderungen an die Ver- und Entsorgungssysteme und Infrastruktur sind im Zuge der Baumaßnahme abzustimmen.
Luft	TB 1: Die Fläche liegt in einer zerschnittenen Fläche und hat keinen Bezug zum Außenbereich. Sie ist von Straßenflächen und bebauten Flächen umsäumt. Der nördliche Teilbereich ist als anthropogen vorbelastete landwirtschaftliche Fläche zwischen Verkehrstrassen von allgemeiner Bedeutung für die lokale Lufthygiene. Im Umfeld sind ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. Im Teilbereich sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Aufgrund der Lage zwischen den Verkehrstrassen und versiegelten Flächen sowie seiner relativ geringen Größe im Vergleich zu den weitläufigen Freiflächen in der Umgebung ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für die lokale Lufthygiene.	TB 1: Die Luftqualität in Nordwestmecklenburg ist allgemein gut, begünstigt durch die Nähe zur Ostseeküste und der damit verbundenen Luftzirkulation. Aufgrund der bereits versiegelten Flächen im südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 (Bestand PENNY), und der geringen Größe der vorbelasteten nördlichen landwirtschaftlichen Fläche, ist nicht von einer erheblichen Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Luft auszugehen. Die Festsetzungen für Grünflächen können sich positiv auf die Lufthygiene auswirken. Durch die umgebenden Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete kann die Luftqualität erhalten werden. Bei der Umsetzung des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 46 sind Festsetzungen für Erhalt- und Anpflanzungsgebote sowie Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu treffen. Hierdurch kann eine Verbesserung der lokalen Luftqualität erreicht werden. Auch die Grundflächenzahl GRZ und damit der Grad der Versiegelung ist zu begrenzen. Die zusätzlichen Verkehre werden als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und der hygienischen Belange kann ggf. eine Dachbegrünung als Maßnahme zur Verbesserung der lokalen Luftverhältnisse geprüft werden.
	TB 2: Der Bebauungsplan Nr. 37 überplant bereits größtenteils befestigte und versiegelte Flächen. Der Realbestand weicht deutlich von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Es besteht keine besondere Bedeutung für die Lufthygiene.	TB 2: Mit der Erweiterung des Gebäudebestandes des Bebauungsplanes Nr. 37 sind nur geringe erhebliche Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Maßnahmen zur Erhaltung der Luftqualität, u. a. Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Gehölze und

	Die Freiflächen werden hauptsächlich als Stellplatzflächen genutzt. Einzelbäume und Gehölzstrukturen, die sich positiv auf die Lufthygiene auswirken, sind im Bereich der befestigten Freiflächen und in den Randbereichen des Plangebietes vorhanden. Einzelbäume und Grünflächen wurden bilanziert. Aufgrund der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Grünflächen und der entsprechenden Kompensation der Eingriffe sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Lufthygiene. Die Luftqualität in Nordwestmecklenburg ist allgemein gut, begünstigt durch die Nähe zur Ostseeküste und der damit verbundenen Luftzirkulation. Auch bei Umsetzung des Konzeptes für den Einzelhandel entlang der Boltenhager Straße ist nicht von einer erheblichen Auswirkung durch die Umsetzung des Planvorhabens auszugehen.	Festsetzung von Grünflächen, wirken sich positiv auf die lokale Lufthygiene aus. Luftaustauschflächen u.a. weitläufige Ackerflächen bleiben in der nördlichen und nordwestlichen Umgebung des Plangebietes erhalten. Der Gehölzbestand im Plangebiet wird größtenteils zum Erhalt festgesetzt. Eine Rodung ist zum derzeitigen Kenntnisstand für 5 Bäume erforderlich, die durch Ausgleichspflanzungen entsprechend auszugleichen ist. Erhebliche Auswirkungen aufgrund des Vorhabens auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Verkehre werden als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und der hygienischen Belange kann ggf. eine Dachbegrünung für Teilbereiche als Maßnahme zu Verbesserung der lokalen Luftverhältnisse geprüft werden.
Klima	TB 1: Es besteht eine günstige klimatische Ausgangssituation und das Gebiet besitzt aufgrund seiner Größe und bisherigen Nutzungen eine allgemeine Bedeutung für das Klima. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 46 maßgeblich im nördlichen Teilbereich sind keine negativen Auswirkungen auf das regionale Klima zu erwarten. Die südlichen Bereiche des Gewerbegebietes und des Sondergebietes SO 1 sowie das Sondergebiet SO 2 sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 19 als Bauflächen geregelt. Das nördliche Sondergebiet SO 1, das landwirtschaftliche Flächen überplant, umfasst eine kleine Fläche und ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. TB 2: Die Fläche liegt im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Gebäudebestand vor. Im tatsächlichen Bestand wird die Fläche zusätzlich u.a. für Stellplatzflächen genutzt. Es liegt daher	TB 1: Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der lokal bzw. mikroklimatischen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen durch Versiegelungen, Bebauung und Verkehrsemissionen sind zu betrachten und zu gewährleisten. Positive Auswirkungen haben hierbei die Begrünung der Freiflächen sowie Erhaltungsgebote für Gehölze. Erhebliche Auswirkungen auf das Großklima und die lufthygienischen Eigenschaften sind durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 derzeit nicht zu erwarten. Photovoltaikanlagen tragen zum Schutz des Klimas durch erneuerbare Energien bei. TB 2: Bereits verdichtete und versiegelte Flächen werden für eine weitere Bebauung und Versiegelung vorbereitet. Durch die geringe Erweiterung des Gebäudebestandes und die bereits bestehende Befestigung und Versiegelung der

	bereits eine Befestigung und Versiegelung vor. Die Realsituation unterscheidet sich erheblich von der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Situation. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 37 sind die Eingriffe in den Baumbestand zu bilanzieren. Eine Baumbilanz wurde erstellt. Detailliertere Erkenntnisse finden sich unter dem Punkt „Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt““. Erhaltungsgebote sind festzusetzen und Eingriffe zu kompensieren.	Flächen wird die Auswirkung des Bebauungsplanes Nr. 37 auf das Klima daher als gering erheblich eingeschätzt. Von einer positiven Auswirkung durch grünordnerische Festsetzungen auf das Lokal- und Mikroklima ist auszugehen. Gegebenenfalls sind nach Betrachtung hygienischer Anforderungen u.a. auch Dachbegrünungen als verbessernde Maßnahme zu betrachten. Photovoltaikanlagen tragen zum Schutz des Klimas durch erneuerbare Energien bei.
Land-schaft/ Land-schaftsbild	TB 1: Es handelt sich um eine Erweiterung der Bauflächen in Richtung Bogen der Ortsumgehung und Kreisel. Aufgrund der Lage des Teilbereiches im direkten Anschluss an die umliegende Bebauung entlang vorhandener Verkehrsstrassen wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Ein Naturdenkmal wird im Grenzbereich dargestellt. Das Naturdenkmal liegt nicht innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 46. Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Kernbereiche landwirtschaftlicher Freiräume. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildraum „Klützer Bach“ zugeordnet und im Umweltportal des LUNG m-V 2024 als mittel bis hoch bewertet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildraums ist bereits durch die vorhandene Bebauung und die umliegenden Verkehrsflächen gegeben. Festsetzungen zu Art der Bebauung und der Gebäudehöhe (siehe Nutzungsschablone) im Bebauungsplan Nr. 46 begrenzen die Auswirkungen des baulichen Vorhabens.	TB 1: Die Umplanung der landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen beeinflusst das Landschaftsbild mäßig erheblich. Ein harmonischer Übergang zur Landschaft kann durch die grünordnerischen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden. Die Waldfläche wird nur geringfügig umgewandelt und bleibt als Umsäumung entlang der Ortsumgehung in Richtung Süden erhalten. Der besondere Schutz des Naturdenkmals ist erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf das Naturdenkmal durch das angrenzende geplante Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.
	TB 2: Das Landschaftsbild wird bereits durch den Realbestand des Kaufhauses und der Verkehrsflächen geprägt. Die Neuordnung der Fläche kann zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen. Durch Erhaltungsgebote für Gehölze innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 37 kann die Blickwirkung auf das Gelände verbessert werden. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen	Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 37 kann durch die grünordnerische Gestaltung eine Verbesserung der Blickwirkung erreicht werden. Durch Erhaltungsgebote für Gehölze und Ersatzpflanzungen wird der Eindruck durch die Bebauung und Nutzung der Stellplatzflächen abgemildert. Im Bebauungsplan Nr. 37 wird ein Erhaltungsgebot der Gehölze u.a. entlang des südwestlichen Randbereich des Plangebiets und der

	und Festsetzungen der Art der Bebauung kann ein einheitlicher Gesamteindruck geschaffen werden. Von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird aufgrund der geringen Größe der Erweiterung des Kaufhauses und der bereits bestehenden Bebauung des Grundstücks nicht ausgegangen.	geplanten Erweiterung des Kaufhauses sowie entlang der Boltenhagener Straße und im nordöstlichen Randbereich festgesetzt. Diese Gehölze dienen als natürlicher Sichtschutz für die Bebauung und als Umsäumung des Grundstücks. Vorgaben zur Gestaltung sind für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen vorgesehen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden bzw. zu minimieren.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	TB 1: Im wirksamen Flächennutzungsplan wird innerhalb des Teilbereichs ein Bereich (d) dargestellt, in dem Denkmale vermutet werden. (Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; Beseitigung oder Veränderung nur mit Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde). Im Laufe des Bauleitplanverfahrens ist der Bestand mit der Unteren Denkmalschutzbehörde noch abzuklären. Weitere Bau- oder Bodendenkmale liegen zum derzeitigen Kenntnisstand nicht innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 46 vor.	TB 1: Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
	TB 2: Im Teilbereich 2 und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 sind nachzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.	TB 2: Von einer Betroffenheit ist derzeit nicht auszugehen. Die für Teilbereich 1 und den Bebauungsplan Nr. 46 genannten Hinweise sind auch für den Bebauungsplan Nr. 37 zu berücksichtigen.
Natura 2000-Gebiete	Das GGB „Wismarbucht“ befindet sich in ca. 3,8 km und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca. 2,6 km Entfernung. Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen in über 3,7 km Entfernung und werden durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.	Von einer Betroffenheit der Schutzzwecke und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete aufgrund der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 46 ist aufgrund der Entfernung nicht auszugehen.
	Das GGB „Wismarbucht“ befindet sich in ca. 4,1 km und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca. 3,3 km Entfernung. Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen in über 3,7 km Entfernung und werden durch die Änderung und die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht betroffen.	Eine Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete besteht im Rahmen der Umsetzung der Planziele nicht. Aufgrund der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten sowie der Art der Planung wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die beschriebenen Schutzgebiete ausgegangen.

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

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6. Zusätzliche Angaben

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

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

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

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

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

Geodaten und Karten

- Geoportal.MV des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo), Dezember 2024.
- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff Dezember 2024).

Auflistung aller verwendeten Quellen wird ergänzt.

7. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 im Rahmen der Vorentwurfphase zur Abstimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange im Zusammenhang mit der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung.

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