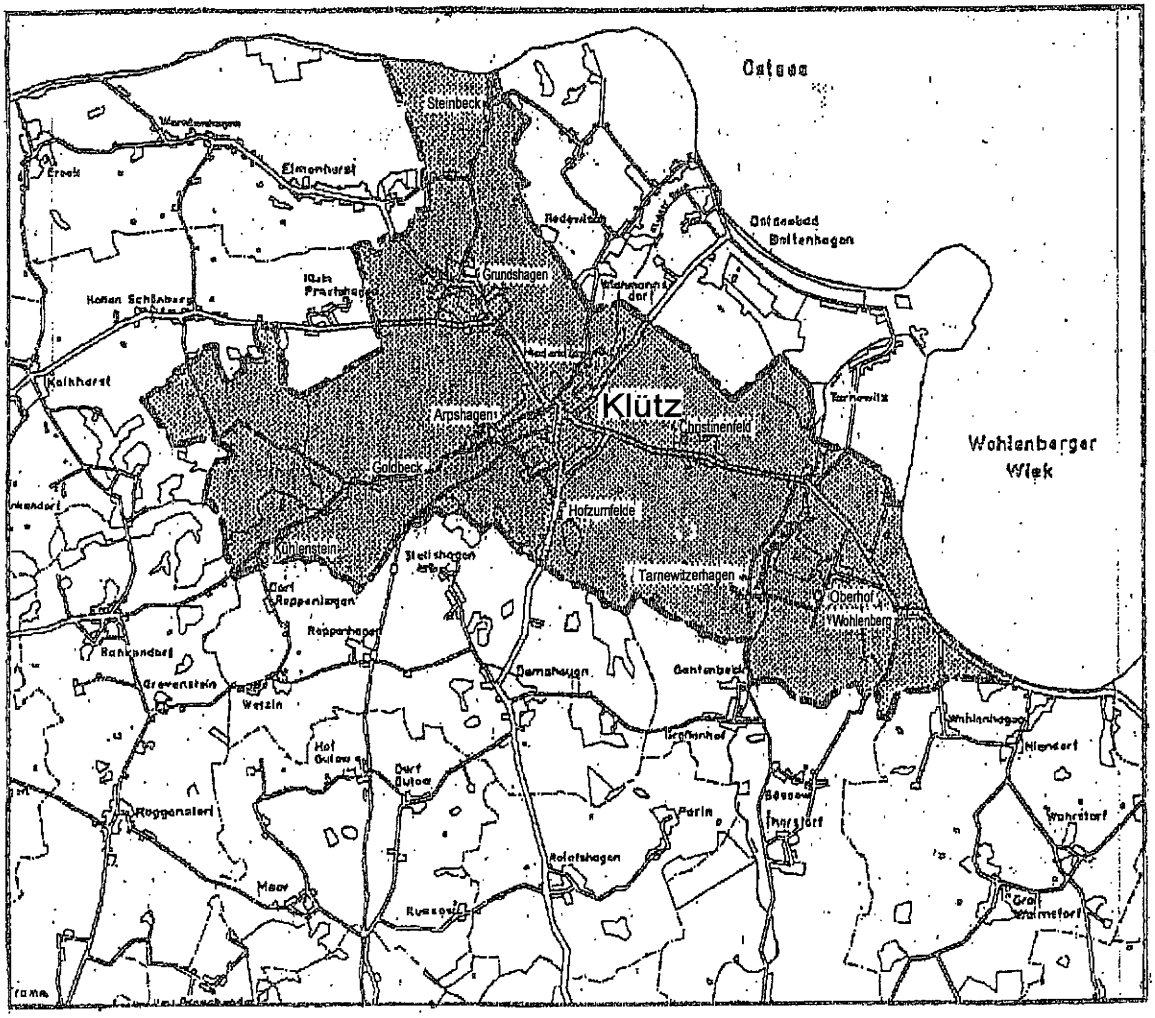


BEGRÜNDUNG

STADT KLÜTZ
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4. ÄNDERUNG

ENDGÜLTIGES EXEMPLAR MIT ERFÜLLUNG DER AUFLAGE

Planungsstand: 16. Juni 2008

Begründung
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Teil 1 Begründung

1.	**Allgemeines**	**3**
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Kartengrundlage	5
1.4	Bestandteile der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.	**Darlegungen zu den Teilbereichen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**	**6**
2.1	Teilbereich 1 – TB 1 Festplatz und Flächen am Lindenring	6
2.2	Teilbereich 2 – TB 2 Flächen an der Lübecker Straße	9
2.3	Teilbereich 3 – TB 3 Flächen an der Ecke Boltenhagener Straße – Wismarsche Straße	11
2.4	Teilbereich 4 – TB 4 Flächen am Bahnhof	12
2.5	Teilbereich 5 – TB 5 Flächen am Strand am Parkplatz an der Straße nach Wohlenhagen	19
2.6	Teilbereich 6 – TB 6 Flächen am Strand am Parkplatz an der Möwe	20
2.7	Teilbereich 7 – TB 7 Flächen am Strand am Parkplatz am Schöpfwerk	21
2.8	Teilbereich 8 – TB 8 Flächen in der Ortslage Arpshagen	22
2.9	Teilbereich mit redaktioneller Anpassung – TB A Fläche an der Lübecker Straße	23
3.	**Flächenbilanz**	**24**
4.	**Ver- und Entsorgung**	**25**
4.1	Technische Erschließung – Ver- und Entsorgung	25
4.2	Verkehrliche Erschließung	27
5.	**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**28**
5.1	Trinkwasserschutzzone	28
5.2	Gewässerschutzstreifen	28
5.3	Gesetzlich geschützte Biotope, Baumreihen und Alleen	29
5.4	Belange der Forst	30
5.5	Belange der Bodendenkmalpflege	30
5.6	Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen	31
5.7	Anzeige des Beginns von Bauarbeiten	31

5.8 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern 31
5.9 Altlasten und Bodenschutz 32
5.10 Munitionsfunde 33

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung - Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens 34

2. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 34

3. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 35

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und der Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt 36
4.1 Teilbereich 1 – TB 1 36
4.2 Teilbereich 2 und 3 – TB 2 und TB 3 38
4.3 Teilbereich 4 – TB 4 39
4.4 Teilbereich 5, 6 und 7 – TB 5, TB 6 und TB 7 47
4.5 Teilbereich 8 – TB 8 53

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens 53

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 54

7. Zusätzliche Angaben 54
7.1 Hinweise auf Kenntnislücken 54
7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 54
7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 55

Teil 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung 56

2. Arbeitsvermerke 56

Teil 4 Anlagen

Auszüge für die zu ändernden Teilbereiche in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes

Vorbemerkung: Die Stadt Klütz hat den Antrag auf Genehmigung für den Flächennutzungsplan gestellt. Die Genehmigung wurde durch Bescheid vom 9. Dezember 2009 mit einer Auflage zur Ergänzung der Art der Nutzung für die Teilbereiche 5, 6 und 7 erteilt. Die Art der Nutzung wird sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung unter den Punkten 2.5, 2.6, 2.7 ergänzt. Der Teilbereich 8 wurde vollständig nicht genehmigt. Für den Teilbereich 8 ist für die verbleibende Wohnbaufläche bzw. das Allgemeine Wohngebiet die Genehmigung zu beantragen. (Anmerkung: Die Änderungen mit Erfüllung der Auflage sind durch Fett- und Kursivschrift hervorgehoben.)

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Klütz verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan, in dem die Flächen um die Ortslage Wohlenberg vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen waren. Dieser teilgenehmigte Flächennutzungsplan wurde wirksam bekannt gemacht. Für Teile der nicht genehmigten Flächen wurde das Verfahren fortgeführt. Die Stadt Klütz hat das Verfahren zur 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Es betrifft dabei Flächen in Wohlenberg, den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21/ 1. Teil und den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15. Die 1. und die 2. Änderung wurden nach Genehmigung wirksam bekannt gemacht. Die Stadt Klütz hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Fläche in ortszentraler Lage in Wohlenberg durchgeführt. Dabei wurde Übereinstimmung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 21/ 3. Teil und den Zielen des Flächennutzungsplanes hergestellt. Auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde wirksam bekannt gemacht. Unabhängig davon verbleiben einzelne Flächen, für die keine Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen. Die Stadtgemeinde Klütz verfügt somit über den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde, von dem einzelne Bereiche, die im Außenbereich sind, von den Darstellungen ausgenommen sind.
Aufgrund der Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren haben sich veränderte Zielsetzungen für einzelne Teilbereiche des Stadtgebietes ergeben. Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Voraussetzungen für die Realisierung von veränderten Entwicklungsabsichten zu schaffen, ist der Flächennutzungsplan im Rahmen seiner 4. Änderung diesen Zielsetzungen anzupassen.
Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen ist ein allmählicher Prozess, der sich in der Diskussion der Stadtvertretung und deren Fachausschüsse mit der Öffentlichkeit und den Behörden ergibt. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des BauGB in der Fassung in der ab 20.07.2004 gültigen Fassung erstellt wird, ist auf die Umweltbelange in einzelnen Bereichen gesondert einzugehen.

Für die Stadt Klütz liegt ein Landschaftsplan (Vorentwurf) von 1997 vor. Nach Auffassung der Stadt Klütz sind die Ergebnisse des bisher vorliegenden und in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes weiterhin geeignet, die Zielsetzungen für die bauliche und landschaftliche

Entwicklung der Stadt darzustellen. Durch die Zielsetzungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Grundzüge insbesondere der baulichen aber auch des landschaftlichen Entwicklung nicht berührt. Es handelt sich sämtlich um Flächen des Innenbereichs. In den meisten Fällen handelt es sich um eine Umwidmung von Flächen, die bereits baulich genutzt sind. Darüber hinaus wird eine Innenbereichsfläche zusätzlich für eine Bebauung vorbereitet. Anstelle Grünfläche wird ein Sondergebiet für Einzelhandel zur Stärkung der Versorgungsfunktion dargestellt. Eine Entwicklung in dem Außenbereich ist nicht zu verzeichnen. Auch die Standorte für die Versorgungseinrichtungen (Standorte für Versorgung und Infrastruktur) am Strand werden nicht als Abweichung zu dem bisher vorliegenden Landschaftsplan (Vorentwurf) gesehen, weil diese bereits in der Vergangenheit zur Versorgung des Strandbereiches genutzt wurden.
Die Stadt geht davon aus, dass die Zielsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes noch aus dem Landschaftsplan (Vorentwurf) abgeleitet sind. Weitere Ausführungen zu Darstellungen im Landschaftsplan sind im Umweltbericht enthalten.

Zunächst war durch die Stadt Klütz beabsichtigt, das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, aufgrund der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für einzelne Teilbereiche, im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit einem einstufigen Beteiligungsverfahren durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem ersten Stellungnahmeverfahren ist die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und auch der Bezug auf durchgeführte Beteiligungsverfahren auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Fall nicht zulässig. Insbesondere die Stellungnahmen der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Stellen zu den Teilbereichen TB 5, TB 6 und TB 7, für die Strandversorgung, genügen dazu, das Verfahren nicht als vereinfachtes Verfahren anzusehen und ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die durchgeführte Beteiligung mit dem Entwurf – 09. Juli 2007 wird daher nun durch die Stadt Klütz als Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB betrachtet.

Für den Teilbereich TB 8 in der Ortslage Arpshagen wird abweichend von den übrigen Teilbereichen folgendes dargestellt. Da sich hier ein Grundzug der Planung ändert, ist das vereinfachte Verfahren nicht anwendbar. Deshalb ist eine Umweltprüfung erforderlich. Die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durchgeführt. Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange hat die Stadt Klütz verzichtet, da im Rahmen der früheren Aufstellungsverfahren bereits die Bauflächen dargestellt waren. Die Bauflächen waren zwar als Gemischte Bauflächen dargestellt; nun folgt eine Änderung zu Allgemeinen Wohngebieten. Da sich die Ausdehnung der Bauflächen nicht verändert, lediglich die Nutzungsart, wird davon ausgegangen, dass das ursprüngliche Verfahren dafür genutzt werden kann, zu begründen, dass auf eine Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann, da die Beteiligung bereits auf anderer Grundlage erfolgt ist. Insofern wurde das Beteiligungsverfahren für die Teilbereiche TB 1 bis TB 8 in der Gesamtheit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und die Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.3 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz werden die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet (mit Ausnahme einzelner Teilbereiche um Wohlenberg), die wirksame 1., 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilbereiche in Wohlenberg genutzt.
Die Zielsetzungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wurden aufbereitet. Die Änderungsbereiche (Teilbereiche TB 1 bis TB 8) sind sowohl im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als auch im Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung dargestellt, so dass eine vergleichende Betrachtung möglich ist.

1.4 Bestandteile der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Begründung werden Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderungen dargelegt. Darüber hinaus ist für die Vergleichbarkeit die Darstellung der zu ändernden Teilbereiche auch in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. In der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Auszüge aus den

wirksamen Fassungen des Flächennutzungsplanes für die mit der 4. Änderung vorgesehenen Änderungsbereiche dargestellt.

Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

2. Darlegungen zu den Teilbereichen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Klütz werden nachfolgend aufgeführte Planungsziele verfolgt. Die nach den laufenden Nummern 1 – 8 aufgeführten Planungsziele sind entsprechend laufender Nummer der Teilbereiche im Plan gekennzeichnet. Die Planungsziele sind für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenso dargestellt wie die bisher rechtskräftigen Planinhalte der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz.

2.1 Teilbereich 1 – TB 1 Festplatz und Flächen am Lindenring

Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich bisher im nördlichen Bereich Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und im südlichen Bereich ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO dargestellt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung

Für den Änderungsbereich werden die Ziele der Stadt Klütz zur Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel nach § 11 BauNVO berücksichtigt. Darüber hinaus wird aufgrund der zukünftig beabsichtigten Nutzungen und unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes die Darstellung der Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgenommen.
Im Teilbereich TB 1 werden die Flächen der bisherigen Festwiese an der Boltenhagener Straße und dem Wohnen dienende Flächen am Lindenring betrachtet. Die bisher als Festplatz genutzten Grünflächen an der Boltenhagener Straße werden mit dem Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Klütz für den Einkaufsmarkt rechtsverbindlich überplant. Da es sich hier um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Da ohnehin das Aufstellungsverfahren für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, werden die von der Berichtigung betroffenen Flächen auch im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt. Es entsteht eine planungsrechtliche Situation vergleichbar dem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 25 wäre ausreichend gewesen, da ohnehin das Planverfahren läuft, wird die Änderung mit dargestellt.

Für südlich angrenzende Flächen am Lindenring sind bisher reine Wohngebiete dargestellt. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in diesem Bereich Allgemeine Wohngebiete dargestellt.
Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung, insbesondere durch Verkehr, durch die Straßen nach Wismar sowie Boltenhagen und aufgrund der Entwicklungsziele der Stadt mit Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes und der möglichen Umgehungsstraße, wird das Ziel für diesen Bereich präzisiert. Es erfolgt die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet. Mit dem Flächennutzungsplan sollen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sämtlich Nutzungen nach § 4 BauNVO zugelassen werden.

Für die bisherige Planungssituation und die Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan wurden die Auswirkungen, die mit der Darstellung des Sonstigen Sondergebietes entstehen, überprüft. Hier wurden insbesondere Auswirkungen durch Schall auf die südlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung überprüft. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen für das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 25 planungsrechtlich vorbereitet wird, kann festgestellt werden, dass der bisher nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geltende Schutzanspruch für reine Wohngebiete eingehalten werden kann. Die Darstellung Allgemeiner Wohngebiete ist somit nicht Voraussetzung für die planungsrechtliche Vorbereitung der Einkaufseinrichtung im Bebauungsplan Nr. 25. Aufgrund der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zu Auswirkungen des Sonstigen Sondergebietes auf vorhandene angrenzende Wohnnutzungen, kann abgeleitet werden, dass die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete eingehalten werden. Die Stadt berücksichtigt somit die Ausweisungen der wirksamen Fassung. Die höheren Schutzansprüche, als für Allgemeine Wohngebiete erforderlich wären, werden eingehalten. Nähere Ausführungen zum Immissionsschutz sind in einem nachfolgenden Punkt dargestellt.

Für den Bereich des sonstigen Sondergebietes kann unabhängig von den anderen im Rahmen der 4. Änderung betrachteten Flächen die Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgen. Hier können die Vorteile des Verfahrens der Innenentwicklung genutzt werden. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Die Flächenbilanz für die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan sowie für die Darstellung des Entwicklungsziels erfolgt in einem gesonderten Kapitel.

Die Ziele des Bebauungsplan Nr. 25 und damit für Flächen innerhalb des Teilbereiches TB 1 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dies wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit den Stellungnahmen vom 14.06.2007 zum Bebauungsplan Nr. 25 sowie vom 01.04.2008 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind bereits durch die Bestandsnutzung geregelt bzw. werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 abschließend geregelt.
Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG).
Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25) ist durch die Anlage eines Systems zum Sammeln/ zur Zwischenspeicherung und durch gedrosselten Ableitung in die zentralen Anlagen des ZVG vorgesehen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse kaum möglich. Detailplanungen, z.B. zur ausreichenden Dimensionierung des Rückhaltereservats, werden im Rahmen der Ausführungsplanung erarbeitet und mit dem ZVG sowie den zuständigen Behörden abgestimmt. Mit dem ZVG erfolgen für diesen Bereich gesonderte Regelungen.
Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die bestehende Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt weiterhin über die zentralen Anlagen des ZVG:

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sonstigen Sondergebietes erfolgt von der Boltenhagener Straße. Die Regelungen bzw. Detailplanungen zur Ausformung einer Linksabbiegerspur erfolgen auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie im Rahmen der Erschließungsplanung.

Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung von möglichen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen durch den Betrieb von Einzelhandelsbetrieben, der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 planungsrechtlich vorbereitet wird, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG erarbeitet.
In dem Gutachten wurde der Betrieb der Einkaufzentrumen (Getränke- und Lidl-Markt) mit bautechnischen Elementen, wie z.B. Lüftungstechnik, sowie zu erwartendem Kunden- und Lieferverkehr beurteilt.

Zur Wahrung der Belange an den Lärmschutz sind folgende Ausführungen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 25, die somit für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel gelten:
Um Beeinträchtigungen für die immissionsrelevante Umgebung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel auszuschließen, ist eine Nutzung der Stellplatzfläche im Nachtzeitraum, zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, nicht zulässig. Eine Anlieferung nachts, zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist unzulässig. Die Öffnungszeiten des Marktes liegen innerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten (montags bis samstags zwischen 8:00 bis 20:00 Uhr, sonntags im Rahmen der Bäderregelung für weniger Stunden). Die rechtsverbindliche Regelung erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden gewahrt. Durch das Gutachten zum Schallschutz mit angenommenen Prognosewerten kann der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes erbracht werden.

Belange der Bodendenkmalpflege

Im südlichen Bereich, innerhalb des dargestellten Allgemeinen Wohngebietes, ist gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ein Bodendenkmal bekannt. Dieses ist nachrichtlich im Plan mit „Bd" dargestellt. Unter dem Punkt 5.4 der Begründung sind die zu berücksichtigenden Belange der Bodendenkmalpflege beschrieben.

2.2 Teilbereich 2 – TB 2 Flächen an der Lübecker Straße

Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Die wirksame Fassung enthält für den Teilbereich bisher westlich der Lübecker Straße Flächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch dem Wohnen dienende Gebäude und durch den Einzelhandelsbetrieb. Zunächst war durch die Stadt nur beabsichtigt diese Flächen im Rahmen der 4. Änderung zu betrachten.
Im Zuge der Auswertung der Stellungnahme des Landkreises aus dem ersten Beteiligungsverfahren hat sich die Stadt nochmals mit den Zielen für diesen Bereich mit den angrenzenden Flächen beschäftigt. Die Stadt sieht im Ergebnis die Erweiterung des Teilbereiches im Vergleich zum Entwurf vom 09. Juli 2007 um südlich gelegene Flächen, nördlich an der Rudolf-Breitscheid-Straße, und um Flächen an der Lübecker Straße, nördlich der alten Molkerei, vor. Mit der Erweiterung des Teilbereiches werden die bestehenden, städtebaulichen Nutzungsstrukturen besser berücksichtigt.
Die Flächen an der Rudolf-Breitscheid-Straße sind ebenso wie die Flächen nördlich der alten Molkerei als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO dargestellt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung

Das Planungsziel besteht in der Darstellung von Mischgebieten nach § 6 BauNVO westlich der Lübecker Straße im Übergang zum Gewerbegebiet am Ortsausgang. Die Änderung im TB 2 steht auch im Zusammenhang mit der Nachnutzung des derzeitigen Lidl-Standortes. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist der Lidl-Markt als Einrichtung zur Versorgung des Gebietes zulässig. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten sind nach § 4 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, ...

Für den bestehenden LIDL-Markt ist darzustellen, dieser nicht nur gebietsbezogene, sondern städtische und überörtliche Bedeutung besitzt. Daher vertritt die Stadt Klütz die Auffassung, dass bereits jetzt von dem vorhandenen Einkaufsstandort Auswirkungen ausgehen, die nicht nur gebietstypische Auswirkungen beinhalten, sondern auch gesamtstädtische Auswirkungen darstellen. Es ist bereits jetzt ein Einzelhandelsbetrieb vorhanden, der eher den Anforderungen eines Mischgebietes entspricht, daher wird ein Mischgebiet in den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich dargestellt. Damit wird auch berücksichtigt, dass der bisher vorhandene Einzelhandelsbetrieb zukünftig auch gewerblich, jedoch nicht störend, genutzt und entwickelt werden soll.
Die Flächen des Teilbereiches TB 2 westlich der Lübecker Straße werden daher als Mischgebiet dargestellt. Innerhalb der Mischgebiete sind Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig. Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird der örtlichen Situation und der künftigen Nutzung entsprochen.
Der Standort wird auch im Zusammenhang mit nördlich angrenzenden Flächen betrachtet. Im Norden grenzen ein Gewebegebiet mit gewerblichen Einrichtungen der Landwirtschaft und das Gewerbegebiet mit Bauhof der Stadt Klütz. Die Planungsfolgerichtigkeit ergibt sich auch dadurch, dass ein Übergang aus dem Stadtbereich von dem Wohnen dienenden Flächen über Mischgebiete zum Gewerbegebiet erfolgt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises im ersten Beteiligungsverfahren hatte sich die Stadt intensiv mit den Darstellungen für den Teilbereich TB 2 beschäftigt. In die Überlegung wurden die südlich angrenzenden Flächen an der Rudolf-Breitscheid-Straße und die Flächen östlich der Lübecker Straße mit einbezogen.

Aufgrund der Lage der Flächen südlich des derzeitigen Lidl-Standortes an einer städtischen Hauptverkehrsstraße, der Rudolf-Breitscheid-Straße, sowie der Lage innerhalb des Innenstadtbereiches der Stadt Klütz und der angrenzenden dargestellten Allgemeinen Wohngebieten bzw. Besonderen Wohngebieten ist der Gebietscharakter in diesen Zusammenhang eher als Allgemeines Wohngebiet zu betrachten. Im Zuge der 4. Änderung erfolgt daher die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Für die Flächen westlich der Lübecker mit den Flächen nördlich der alten Molkerei erfolgte ebenfalls eine Überprüfung zur Gebietsausweisung. Der Hauptteil der Flächen an der Lübecker Straße, der Landesstraße, ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Auch für die Flächen nördlich der alten Molkerei entlang der Lübecker Straße ist aus Sicht der Stadt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO folgerichtig und wird daher im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes so vorgenommen.

Da in den Bereichen südlich des derzeitigen Lidl-Standortes und westlich der Lübecker Straße unter Berücksichtigung der Vorsorgefunktion eher eine allgemeine Wohnnutzung als eine typische Wohnnutzung vorhanden bzw. Planungsziel ist, werden Allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Darüber hinaus ist beachtlich, dass die Übergänge von der gewerblichen Nutzung am Ortsausgang über Gemischte Bauflächen zum Allgemeinen Wohngebiet städtebaulich logischer und entsprechend immissionsschutzrechtlich schlüssiger sind, als der Übergang von gewerblicher Fläche zu Allgemeinen Wohngebieten.
Durch die Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich TB 2 wird die städtebauliche Situation dieses Bereiches der Stadt Klütz gewürdigt. Im Übergang vom Gewerbegebiet zu Allgemeinen Wohngebieten werden Mischgebiete dargestellt. An die dargestellten Allgemeinen Wohngebiete schließen sich teilweise Reine Wohngebiete an.

Die Ziele für den Teilbereich TB 2 sind entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 01.04.2008 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind für die im Bestand vorhandenen Gebäude und Anlagen geregelt. Erforderliche Abstimmungen und vertragliche Regelungen sind im Zuge weiterführender Planungen für geplante Nutzungsänderungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu führen.

2.3 Teilbereich 3 – TB 3
Flächen an der Ecke Boltenhagener Straße – Wismarsche Straße

Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Für den Änderungsbereich sind bisher im Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung

Das Planungsziel berücksichtigt derzeit laufende Baumaßnahmen. Das Gebäude wird als Wohngebäude umgenutzt. Deshalb wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.
Der Bereich wurde durch eine Kindertageseinrichtung genutzt. Nunmehr ist ausschließlich Wohnnutzung für das bestehende Gebäude vorgesehen. Deshalb wird die Fläche im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Ziele für den Teilbereich TB 3 sind entsprechend der Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 23.08.2007 und 01.04.2008 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind für das im Bestand vorhandene Gebäude geregelt. Erforderliche Abstimmungen und vertragliche Regelungen sind im Zuge weiterführender Planungen für geplante Nutzungsänderungen mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu führen. Es handelt sich dabei um die Regelung von Hausanschlüssen.

Belange der Bodendenkmalpflege

Am nordwestlichen Rand des Teilbereiches TB 3 ist gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ein Bodendenkmal bekannt. Es ist nachrichtlich im Plan dargestellt. Da es sich lediglich um eine Umnutzung des Bestandes handelt, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Unter dem Punkt 5.4 der Begründung sind die zu berücksichtigenden Belange der Bodendenkmalpflege beschrieben.

2.4 Teilbereich 4 – TB 4
Flächen am Bahnhof

Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Derzeit ist im Flächennutzungsplan die Änderungsfläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung

Das Planungsziel berücksichtigt die Zielsetzungen des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz. Für den dargestellten Bereich ist im Bebauungsplan Verkehrsfläche als Parkplatz das Ziel. Die Stadt Klütz geht zwar davon aus, dass der Parkplatz auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Um jedoch den Anforderungen der Planungsbehörde entsprechend Rechnung zu tragen, werden die Flächen analog zu den Zielsetzungen des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Parkplatz dargestellt.

Die Ziele für den TB 4 stehen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a. Im Bebauungsplan sind diese Flächen als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB somit im Parallelverfahren. Für die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen werden mit dem Bebauungsplan planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Übereinstimmung gebracht. Unabhängig davon, dass die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a läuft, vertritt die Stadt Klütz die Auffassung, dass auch die Errichtung des Parkplatzes noch durch die Darstellungen in

der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes gedeckt wäre. Das Parallelverfahren führt jedoch dennoch zu größerer Rechtssicherheit für die Stadt Klütz.

Die Ziele des Bebauungsplan Nr. 17a und damit für den Teilbereich TB 4 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dies wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit der Stellungnahmen vom 08.03.2007 zum Bebauungsplan Nr. 17a sowie vom 01.04.2008 zur 4. Änderung des Flächennutzungen mitgeteilt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß LNatG M-V

Südwestlich des Teilbereiches ist ein gemäß § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop vorhanden. Unter Biotop Nr. 06352 ist ein Biotopkomplex aus Röhrichten, Rieden und naturnahen Sümpfen im Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope des Landkreises eingetragen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a wurde dieser Sachverhalt detailliert betrachtet. Die Abgrenzung des Biotops im Kartenwerk stimmt mit den aktuellen örtlichen Verhältnissen nicht überein. Dies wurde auch im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Mai 2007 seitens der unteren Naturschutzbehörde festgestellt. Vor Ort stellen sich die Flächen überwiegend als entwässertes, degeneriertes Grünland auf Niedermoor dar. Die Lage des geschützten Biotopes wurde vor Ort abgeglichen. Das geschützte Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes und somit auch außerhalb des Teilbereiches TB 4 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.
Direkte oder indirekte Auswirkungen auf geschützte Lebensraumtypen sind durch das Vorhaben, insbesondere durch die erhöhten Verkehrsströme bei Realisierung des Parkplatzes, nicht zu erwarten. Südlich des Teilbereiches, sind Grünflächen dargestellt, in denen sich das geschützte Biotop befindet. Die abschließende Konfliktbewältigung erfolgt detailiert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a. Auf die nachrichtliche Übernahme des Biotopes wird derzeit verzichtet, da es außerhalb des Teilbereiches der Änderung liegt und auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 17a eine detailierte Betrachtung vorgenommen wird.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung, insbesondere die Belange der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden auf Ebene des Bebauungsplanes abschließend mit dem ZVG geregelt. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist gemäß den Anforderungen des ZVG nach Zwischenspeicherung auf dem Grundstück als gedrosselte Ableitung in die zentralen Anlagen des ZVG vorzusehen. Im Rahmen der weiterführenden Planung sind mit dem ZVG gesonderte Abstimmungen erforderlich.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für das Wohngebiet erfolgt von der Schloßstraße bzw. von der Bahnhofstraße. Die rechtsverbindliche Regelung für die Erschließung des Plangebietes ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 17a herbeizuführen.

Belange des Immissionsschutzes

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch Verkehrslärm das Gutachten (Nr. 07-06-9) „Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz für das Gebiet am Bahnhof" durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler erstellt. Es wurden dabei u.a. die Auswirkung des Straßenverkehrslärms auch bei Realisierung des Parkplatzes auf die vorhandene und geplante Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17a untersucht. Der Gutachter kommt in Auswertung der Berechnungen zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung einer maximalen Geschwindigkeit von 30 km/h keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm für vorhandene und geplante Wohnnutzungen auftreten.

Nachfolgend werden Auszüge des Gutachtens zur näheren Erläuterung genutzt:

Im Rahmen des Gutachtens wurden untersucht:

„....

- die Lärmimmissionen an den geplanten und vorhandenen Wohnbebauungen, die von der öffentlichen Parkfläche und der den zusätzlichen Verkehr aufnehmenden - baulich veränderten - Bahnhofstraße ausgehen und
- die Lärmimmissionen durch die Bahnanlagen, die derzeit außer Betrieb sind, aber wieder reaktiviert werden sollen.

..."

Für die Betrachtung des **Straßenverkehrslärms** erfolgen im Gutachten eine planungsrechtliche sowie eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung.

„....

Planungsrechtliche Beurteilung

In der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" für die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen maßgebend. Die DIN 18005-1 verweist zur Ermittlung der von Straßen und öffentlichen Parkplätzen bzw. von Bahnanlagen ausgehenden Lärmimmissionen auf die Berechnungsverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)" bzw. der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03)". Diese Regelwerke stellen die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf durchschnittliche Verkehrsbelegungen ab.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt im Vergleich der für den Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen für die Gebietsfestsetzungen innerhalb und die vorhandene Gebietsart außerhalb des Plangebietes:

Einwirkungsorte Art der Nutzung	**Tag 06:00 - 22:00 Uhr**	**Nacht 22:00 - 06:00 Uhr**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Nach den Ausführungen des Beiblattes 1 zu DIN 18005 sind die schalltechnischen Orientierungswerte eine sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, sie sind keine Grenzwerte. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes dienen die Orientierungswerte den Gemeinden bei der Planung als Ausgangspunkt, von dem abgewichen werden kann, soweit dies bei der gebotenen Abwägung aller Besonderheiten des Einzelfalles gerechtfertigt ist. Eine Abweichung von den für Wohngebiete geltenden Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 um 5 dB(A) kann nach Auffassung des Gerichts ein zulässiges Abwägungsergebnis sein, weil die somit erreichten Werte den Orientierungswerten für Misch- und Dorfgebiete entsprechen, die auch dem Wohnen dienen.
..."

„...
Immissionsschutzrechtliche Beurteilung

Der Umbau der Bahnhofstraße mit - wenn auch nur geringfügiger - Veränderung der Fahrbahnränder und der Straßenachse stellt einen erheblichen baulichen Eingriff dar, der nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen ist. Dies gilt ebenfalls für den öffentlichen Parkplatz als Neubaumaßnahme.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung einer Verkehrsanlage sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel folgende Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten:

Einwirkungsorte Art der Nutzung	**Tag 06:00 - 22:00 Uhr**	**Nacht 22:00 - 06:00 Uhr**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59	49

Eine Änderung ist wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von der zu ändernden Verkehrsanlage ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) erhöht wird.

Lärmvorbelastungen durch vorhandene Verkehrsanlagen bleiben bei der Beurteilung des Neubaus oder der wesentlichen Änderung einer Verkehrsanlage im Sinne der 16. BImSchV unberücksichtigt. Es ist nur auf die zusätzlich durch das Neu- oder Ausbauvorhaben verursachten Lärmimmissionen abzustellen. Eine Überlagerung der Beurteilungspegel mehrerer Verkehrswege erfolgt bei der Berechnung nicht.
..."

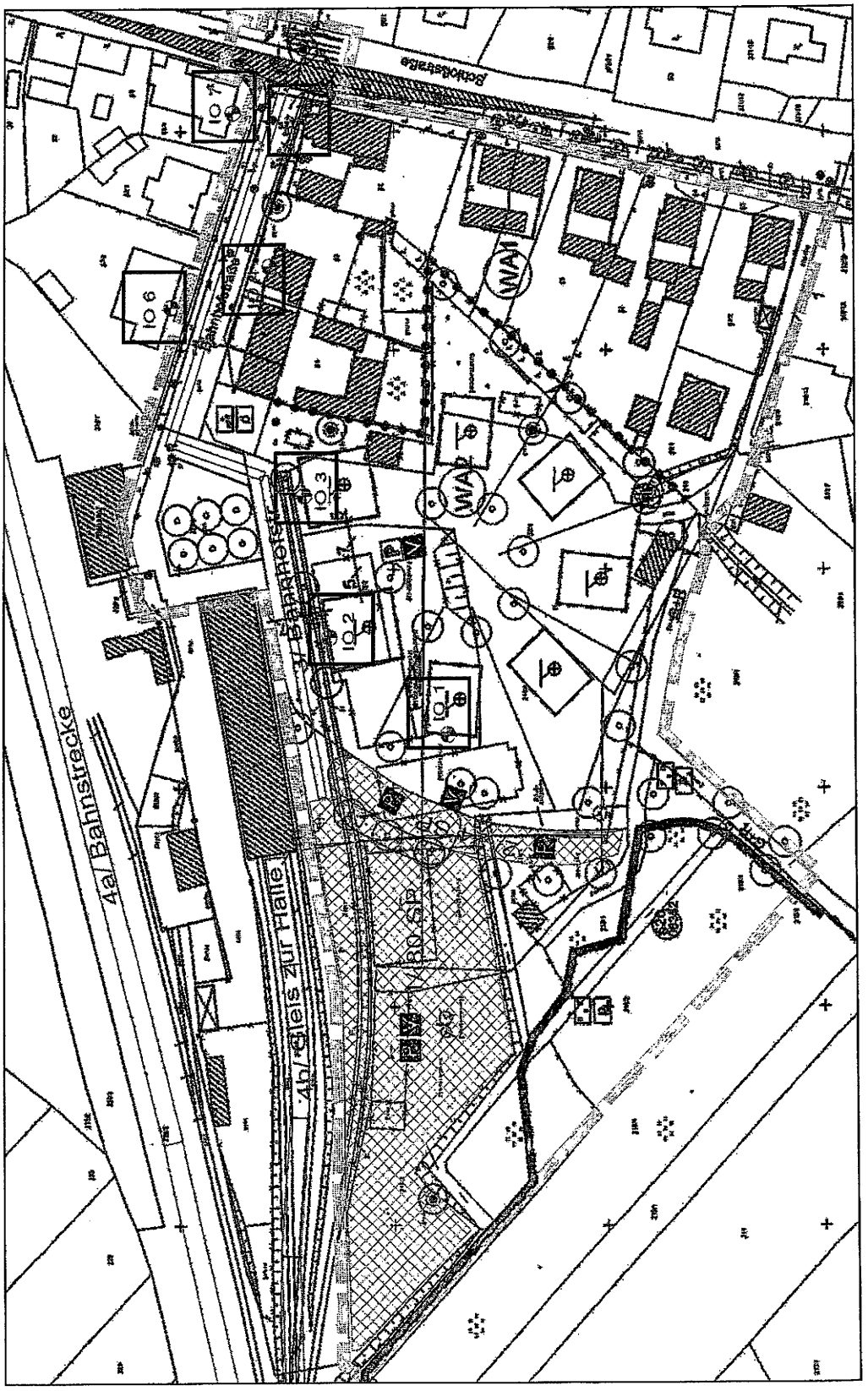
Im Gutachten werden zur Beurteilung des Parkplatzlärms zwei Varianten für den Nachtzeitraum untersucht:

- der „Normalfall" und
- der ungünstigste Fall z.B. bei einer Veranstaltung im Schloss Bothmer mit Vollbelegung des Parkplatzes.

Die Beurteilungspegel werden gemäß Gutachten in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	Beurteilungspegel tags dB(A)	**Beurteilungspegel nachts[1)] dB(A)**
IO 1 Geplantes Wohnhaus	53	45 / 47
IO 2 Geplantes Wohnhaus	55	48 / 50
IO 3 Geplantes Wohnhaus	54	46 / 49
IO 4 Bebauungsbestand	53	46 / 48
IO 5 Bebauungsbestand	54	46 / 49
IO 6 Bebauungsbestand	54	46 / 49
IO 7 Bebauungsbestand	52	45 / 47

1) 1. Wert: Durchschnittliche Frequentierung des öffentlichen Parkplatzes analog zu P+R-Parkplätzen
2) 2. Wert: Maximale Frequentierung bei Leerung der 80 SP des vollbelegten öffentlichen Parkplatzes nach 22:00 Uhr



Auszug Anlage 3 – Lageplan des Berechnungsmodells mit Lärmquellen und Immissionsorten – des Gutachtens (Nr. 07-06-9) erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler

Aufgrund der Berechnungen des Gutachtens erfolgt nachfolgend aufgeführte Beurteilung

„...
Immissionsschutzrechtliche Beurteilung
Tagsüber liegen die Beurteilungspegel der Lärmimmissionen, die von dem öffentlichen Parkplatz und der den Zu- und Abfahrverkehr aufnehmenden Bahnhofstraße ausgehen, an den geplanten und vorhandenen Wohnbebauungen unter dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A).
Nachts wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) bei durchschnittlicher Frequentierung des öffentlichen Parkplatzes analog zu P+R-Parkplätzen incl. des Anwohnerverkehrs ebenfalls eingehalten. Dies gilt an den bestehenden Wohnhäusern an der Bahnhofstraße auch bei maximaler Frequentierung mit Leerung der 80 Stellplätze des vollbelegten öffentlichen Parkplatzes nach 22:00 Uhr.

Planungsrechtliche Beurteilung
Tagsüber wird der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Bebauungsbestand und an den geplanten Wohnhäusern eingehalten.
Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) bei durchschnittlicher Frequentierung um 1 - 3 dB(A) und bei maximaler Frequentierung um 2 - 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen bewegen sich innerhalb des ... beschriebenen Abwägungsrahmens. Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass der betrachtete Maximalfall kein Regelereignis darstellt und damit nicht maßgebend ist für die Beurteilung, die nach RLS-90 auf das durchschnittliche Verkehrsaufkommen abzustellen ist.

Gesamtbeurteilung
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Errichtung des öffentlichen Parkplatzes mit Anbindung an die Schloßstraße über die Bahnhofstraße, die im Zuge dieses Planungsvorhabens baulich verändert wird, an den geplanten und vorhandenen Wohnbebauungen weder im Hinblick auf die planungsrechtliche Beurteilung nach DIN 18005-1 noch auf die immissionsschutzrechtliche Beurteilung nach 16. BImSchV Lärmimmissionskonflikte auslöst. Lärmschutzmaßnahmen, die über die vorausgesetzte Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit an der Bahnhofstraße auf 30 km/h hinausgehen, sind nicht erforderlich. ...“

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden gewahrt. Durch das Gutachten zum Schallschutz mit angenommenen Prognosewerten kann der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes erbracht werden.

2.5 Teilbereich 5 – TB 5
Flächen am Strand am Parkplatz an der Straße nach Wohlenhagen

Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Der betrachtete Standort befindet sich im Außenbereich. Bauliche Nutzungsansprüche sind bisher nicht geregelt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung

Das Planungsziel besteht in der Regelung des bereits genutzten Standortes für Versorgung und Infrastruktur an der Wohlenberger Wiek am Parkplatz an der Straße nach Wohlenhagen. Der Standort, der bereits genutzt wird, um die Versorgung am Strand zu gewährleisten, soll nun dauerhaft für diese Nutzung gesichert werden. Deshalb wird der TB 5 als Sonstiges Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur nach § 11 BauNVO dargestellt.
Die Darstellung für den TB 5 erfolgt als Symbol in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, die bereits im Bestand vorhanden ist. Bei Darstellung der real genutzten Fläche wäre diese aufgrund der Maßstäbigkeit des Flächennutzungsplanes visuell schwer erkennbar.
Die Art der Nutzung für den TB 5 wird für die Nutzungen als Strandversorgung, Kiosk, WC und Dusche bestimmt.

Die Nutzung des Standortes wird und wurde durch jährliche Sondernutzungsverträge mit dem Amt Klützer Winkel geregelt. Die Nutzungen beschränken sich auf die Saison vom 15.05. bis 15.09. jeden Jahres. Im Bereich des TB 5 befindet sich ebenfalls nur während der Saison ein Container (Toilettenhaus) des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG). Die Versorgung mit Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die zentralen Leitungen und Anlagen des ZVG. Die saisonale Nutzung des Toilettenwagens ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen.
Ziel für den TB 5 ist auch weiterhin die saisonale Nutzung zur Versorgung der Badegäste. Nutzungen, die über die bisherigen Nutzungen hinausgehen, sind nicht Ziel der Stadt. Zusätzliche Versiegelungen oder Eingriffe sind nicht vorgesehen und zu erwarten.
Zur Vermeidung materieller Schäden sind innerhalb des Küstenschutzbereiches der Wohlenberger Wiek zum Hochwasserschutz nur Vorhaben zulässig, die über objektbezogenen Sturmflutschutz verfügen bzw. in der durch Sturmflut gefährdeten Zeit abtransportiert werden können.

Aufgrund der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopschutz) sowie der Belange der Forst (Waldschutzabstand) ist der Standort für die Versorgungs- bzw. Infrastruktureinrichtung so vorzusehen, dass er die erforderlichen Waldschutzabstände einhält. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass der Waldschutzabstand eingehalten wird.

Die Ziele für den Teilbereich TB 5 sind entsprechend der Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 23.08.2007 und 01.04.2008 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.6 Teilbereich 6 – TB 6
Flächen am Strand am Parkplatz an der Möwe

Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Der betrachtete Standort befindet sich im Außenbereich. Bauliche Nutzungsansprüche sind bisher nicht geregelt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung

Das Planungsziel besteht in der Regelung des bereits genutzten Standortes für Versorgung und Infrastruktur an der Wohlenberger Wiek am Parkplatz an der Möwe. Der Standort, der bereits genutzt wird um die Versorgung am Strand zu gewährleisten, soll nun dauerhaft für diese Nutzung gesichert werden. Deshalb wird der TB 6 als Sonstiges Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur nach § 11 BauNVO dargestellt.
Die Darstellung für den TB 6 erfolgt als Symbol in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, da es sich um eine sehr kleine Fläche von ca. 60 m² zuzüglich des Standplatzes für die WC-Anlage handelt, die bereits im Bestand vorhanden ist. Bei Darstellung der real genutzten Fläche wäre diese aufgrund der Maßstäbigkeit des Flächennutzungsplanes visuell schwer erkennbar.
Die Art der Nutzung für den TB 6 wird für die Nutzungen als Strandversorgung, Kiosk, WC und Dusche bestimmt.

Die Nutzung des Standortes wird und wurde durch jährliche Sondernutzungsverträge mit dem Amt Klützer Winkel geregelt. Die Nutzungen beschränken sich auf die Saison vom 15.05. bis 15.09. jeden Jahres.
Ziel für den TB 6 ist auch weiterhin die saisonale Nutzung zur Versorgung der Badegäste. Nutzungen, die über die bisherigen Nutzungen hinausgehen, sind nicht Ziel der Stadt. Zusätzliche Versiegelungen oder Eingriffe sind nicht vorgesehen bzw. zu erwarten.
Geprüft wird, inwiefern auch für diesen Bereich die Aufstellung eines Containers (Toilettenhaus) des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) möglich und sinnvoll ist. Die Versorgung mit Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers sollen über die zentralen Leitungen und Anlagen des ZVG erfolgen. Detailabstimmungen hierzu sind mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG erforderlich. Entsprechend der Stellungnahme des ZVG wird erforderlich, dass ein Trinkwasserhausanschluss hergestellt und ein Abwasserpumpwerk installiert wird, für das ein Elektroanschluss die wichtigste Voraussetzung ist. Hinsichtlich des Anschlusses mit elektrischer Energie sind Abstimmungen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu führen.
Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass das Flurstück 46/5, Standort für den vorhandenen Imbiss, über einen Trinkwasserhausanschluss verfügt und dass das Schmutzwasser über die zentralen Leitungen des ZVG entsorgt werden kann.
Aus Sicht des Gesundheitsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg wird die Aufstellung des saisonalen Toilettenhauses befürwortet.

Zur Vermeidung materieller Schäden sind innerhalb des Küstenschutzbereiches der Wohlenberger Wiek zum Hochwasserschutz

nur Vorhaben zulässig, die über objektbezogenen Sturmflutschutz verfügen bzw. in der durch Sturmflut gefährdeten Zeit abtransportiert werden können.

Die Ziele für den Teilbereich TB 6 sind entsprechend der Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 23.08.2007 und 01.04.2008 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.7 Teilbereich 7 – TB 7
Flächen am Strand am Parkplatz am Schöpfwerk

Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Der betrachtete Standort befindet sich im Außenbereich. Bauliche Nutzungsansprüche sind bisher nicht geregelt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung

Das Planungsziel besteht in der Regelung des bereits genutzten Standortes für Versorgung und Infrastruktur an der Wohlenberger Wiek am Parkplatz am Schöpfwerk. Der Standort, der bereits genutzt wird, um die Versorgung am Strand zu gewährleisten, soll nun dauerhaft für diese Nutzung gesichert werden. Deshalb wird der TB 7 als Sonstiges Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur nach § 11 BauNVO dargestellt.
Die Darstellung für den TB 7 erfolgt als Symbol in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, die bereits im Bestand vorhanden ist. Bei Darstellung der real genutzten Fläche wäre diese aufgrund der Maßstäbigkeit des Flächennutzungsplanes visuell schwer erkennbar.
Die Art der Nutzung für den TB 7 wird für die Nutzungen als Strandversorgung, Kiosk, WC und Dusche bestimmt.

Die Nutzung des Standortes wird und wurde durch jährliche Sondernutzungsverträge mit dem Amt Klützer Winkel geregelt. Die Nutzungen beschränken sich auf die Saison vom 15.05. bis 15.09. jeden Jahres. Im Bereich des TB 7 befindet sich ebenfalls nur während der Saison ein Container (Toilettenhaus) des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG). Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die zentralen Leitungen und Anlagen des ZVG. Die saisonale Nutzung des Toilettenwagens ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen.
Ziel für den TB 7 ist auch weiterhin die saisonale Nutzung zur Versorgung der Badegäste. Nutzungen, die über die bisherigen Nutzungen hinausgehen, sind nicht Ziel der Stadt. Zusätzliche Versiegelungen oder Eingriffe sind nicht vorgesehen bzw. zu erwarten.
Zur Vermeidung materieller Schäden sind innerhalb des Küstenschutzbereiches der Wohlenberger Wiek zum Hochwasserschutz nur Vorhaben zulässig, die über objektbezogenen Sturmflutschutz verfügen bzw. in der durch Sturmflut gefährdeten Zeit abtransportiert werden können.

Die Ziele für den Teilbereich TB 7 sind entsprechend der Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 23.08.2007 und vom 01.04.2008 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.8 Teilbereich 8 – TB 8
Flächen in der Ortslage Arpshagen

Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Für den Änderungsbereich sind bisher im Flächennutzungsplan Gemischte Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung

Der Teilbereich 8 der Änderung bezieht sich auf Flächen innerhalb der Ortslage Arpshagen, auf Bereiche der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22. Ziel für den östlichen Bereich der Änderung ist nunmehr, gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes, die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO anstelle von Gemischten Bauflächen.
Übrige Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches von Gemischten Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft bleiben bestehen.

Mit dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes waren auch für den westlichen Bereich des Teilbereiches TB 8 Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 haben sich die Planungsziele für den westlichen Teil geändert. Für diesen Bereich ist weiterhin die Festsetzung eines Mischgebietes Planungsziel gemäß Bebauungsplan Nr. 22. Somit ist eine Änderung der Darstellung im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die Planungsziele mit Darstellung von Gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO bleiben gemäß wirksamem Flächennutzungsplan im westlichen Bereich des Teilbereiches TB 8 bestehen. Deshalb können diese Teilflächen vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen werden.

Belange der Bodendenkmalpflege

Im Südwesten sowie südwestlich des Teilbereiches TB 8 befindet sich ein Bodendenkmalbereich. Der Bereich der Bodendenkmale ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er gliedert sich in einen südlichen Teil und nördlichen Teil. Im Süden befindet sich ein Bodendenkmal mit „BD" gekennzeichnet. Dieses Bodendenkmal und seine Umgebung dürfen angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden. Bei diesem Bodendenkmal handelt es sich um eine Turmhügelburg und um als offene Grabenabschnitte erhalten gebliebene Teile der Außenbefestigung des Wirtschaftshofes.
Durch „Bd" wird im nördlichen Denkmalbereich der dazugehörige Wirtschaftshof als Bodendenkmal gekennzeichnet, für das vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation

sichergestellt werden muss. Die Kosten dieser Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (vgl. § 6 Abs. 3 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind abschließend mit der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes geregelt. Erforderliche Abstimmungen und vertragliche Regelungen, insbesondere zu Hausanschlüssen, sind im Zuge weiterführender Planungen für geplante Neubebauung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu führen.

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat mitgeteilt, dass für den Teilbereich TB 8 die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen besteht. Für den Anschluss des Gebietes wird teilweise die Errichtung weiterer Anlagen erforderlich, dies erfolgt derzeit im Zuge des Straßenausbaus bzw. bei Erschließung des Gebietes erfolgt.

2.9 Teilbereich mit redaktioneller Anpassung – TB A Fläche an der Lübecker Straße

Der Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme an die Gemeinde appelliert eine Berichtigung vorzunehmen. Für den gekennzeichneten Teilbereich an der Lübecker Straße heißt es in der Stellungnahme des Landkreises:
„Mit Durchsicht der Planunterlagen habe ich festgestellt, dass die Darstellung der Grünfläche im angrenzenden Bereich zur GE-Fläche in Teilflächen im Teilbereich 2 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht. Eine nördlich gelegene Teilfläche überdeckt den als gewerbliche Fläche genutzten Bauhof. Es wird empfohlen, diese Grünfläche (Teilfläche) mit der Planaufstellung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung anzupassen."

Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Für den Bereich westlich der Lübecker Straße in Klütz, im direkten Anschluss an den Teilbereich TB 2, sind bisher im Flächennutzungsplan Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 4. Änderung

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Fachdienstes Bauordnung und Planung des Landkreises Berichtigungen vorgenommen. Unter Würdigung der Bestandssituation wird eine Fläche als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung dargestellt. Im Flächennutzungsplan wird dies auf Veranlassung des Landkreises im Zuge der redaktionellen Überarbeitung berücksichtigt.

3. Flächenbilanz

Für die Teilbereiche der 4. Änderung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Es wird eine Gegenüberstellung für die einzelnen Teilbereiche vorgenommen. Dabei wird der Bestand des wirksamen Flächennutzungsplanes den Zielsetzungen der 4. Änderung der Flächennutzungsplanung gegenübergestellt.

Teilbereich der Änderung	Größe Teilbereich (in m²)	Wirksame Fassung (in m²)		4. Änderung (in m²)	
TB 1	61.235	Grünfläche	11.310	SO-Einzelhandel	11.310
		Reines Wohngebiet	49.925	Allgemeines Wohngebiet	49.925
TB 2	59.555	Allgemeines Wohngebiet	22.215	Mischgebiet	22.215
		Reines Wohngebiet	36.675	Allgemeines Wohngebiet	36.675
		Straßen-verkehrsfläche	665	Straßen-verkehrsfläche	665
TB 3	2.565	Fläche für Gemeinbedarf	2.565	Allgemeines Wohngebiet	2.565
TB 4	4.635	Wohnbaufläche	4.635	Verkehrsfläche	4.635
TB 5		Außenbereich		SO-Versorgung und Infrastruktur	
TB 6		Außenbereich		SO-Versorgung und Infrastruktur	
TB 7		Außenbereich		SO-Versorgung und Infrastruktur	
TB 8	61.125	Gemischte Baufläche	46.340	Gemischte Baufläche	34.180
				Allgemeines Wohngebiet	12.160
		Grünfläche	6.900	Grünfläche	6.900
		Fläche für Landwirtschaft	2.895	Fläche für Landwirtschaft	2.895
		Straßen-verkehrsfläche	4.990	Straßen-verkehrsfläche	4.990
TB A	5.960	Grünfläche	5.960	Gewerbegebiet	5.960

Für die Teilbereiche TB 5 bis TB 7 erfolgt keine Flächenbilanzierung. Die Darstellungen der Nutzungsziele für diese Teilbereiche in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der ausschließlichen Regelung des Bestandes als Symbole ohne Relevanz der Flächengröße.

4. Technische und verkehrliche Erschließung

4.1 Technische Erschließung - Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die vorhandenen Bestandsnutzungen geregelt bzw. werden abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.
Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden aus Sicht der Stadt Klütz nur die für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevanten Belange betrachtet.
Die Sicherung der Erschließung für vorhandene und geplante Bebauungen erfolgt durch den Abschluss von Erschließungsverträgen zwischen den Ver- und Entsorgungsträgern und den Bauherrn bzw. Erschließungsträger.

Abfallentsorgung
Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Planung hat die Belange einer stets geordneten Abfallentsorgung zu beachten. Dies schließt gegebenenfalls Einrichtungen für die Getrennthaltung von Abfällen ein.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Alle Grundstücke innerhalb der Teilbereiche der 4. Änderung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Versorgung der Änderungsbereiche mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutz- und teilweise des Regenwassers durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist. In allen Teilbereichen besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wobei der Anschluss der Gebiete an diese Anlagen teilweise die Errichtung weiterer Anlagen erforderlich macht. Gegebenenfalls wird für die Realisierung von Vorhaben in einigen Teilbereichen der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich, in dem u.a. die Übernahme sämtlicher Kosten der Erschließung durch den Erschließungsträger geregelt wird.

Im Zuge der Vorbereitung der Erschließung der einzelnen Teilbereiche ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ausreichend dimensioniert sind, um das Gebiet mit der benötigten Menge Trinkwasser versorgen und das Abwasser schadlos ableiten zu können.
Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist ebenfalls zu prüfen, ob Trinkwasser zu Löschwasserzwecken über die Anlagen des ZVG zur Sicherung des Grund- und Objektschutzes benötigt wird. Es sind im Rahmen der Vorbereitung von konkreten Vorhaben zwischen dem Erschließer und dem ZVG Abstimmungen zu führen, um festzulegen, welche Voraussetzungen zur Sicherung der benötigten Menge Trinkwasser zu Löschwasserzwecken geschaffen werden müssen.

Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser der Teilbereiche TB 1 bis TB 4 sowie im TB 8 erfolgt in die zentralen Anlagen des ZVG. Für Bereiche des Teilbereiches TB 1 und für den Teilbereich TB 4 erfolgt, nach Zwischenspeicherung innerhalb der betroffenen Flächen, die gedrosselte Ableitung in die zentralen Anlagen. Für die Teilbereiche TB 5 bis TB 7 ist weiterhin die dezentrale Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen.
Hinsichtlich der Minimierung von Beeinträchtigungen des natürlichen Abflusses des anfallenden Oberflächenwassers ist die Stadt Klütz bestrebt, den Anteil an versiegelten Flächen bei all ihren Projekten auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Detailplanungen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. werden die Nachweise bei konkreten Bauvorhaben/ im Baugenehmigungsverfahren erbracht. Für eine erlaubnisfreie Einleitung in das Grundwasser muss die Versickerungsfähigkeit der Flächen geprüft bzw. nachgewiesen werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde, die mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen ist.

Versorgung mit Energie – Elektroenergieversorgung
Die Versorgung der Stadt Klütz erfolgt über die E.ON e.dis AG. Innerhalb der Änderungsbereiche sind Leitungen und Anlagen des Unternehmens vorhanden. Dieser Leitungsbestand ist bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen. Das Unternehmen ist rechtzeitig, mindestens 14 Tage vor Baubeginn zu informieren, damit aktuelle Unterlagen zum Anlagenbestand zur Verfügung gestellt werden können.

Versorgung mit Energie – Gasversorgung
Innerhalb der Stadt Klütz, innerhalb bzw. am Rand der Teilbereiche TB 1 bis TB 4 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, sind Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen, Druckregelanlagen, mit der Hochdruckleitung mitverlegte Informations-/ Steuerkabel sowie Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft/ Verwaltung der E.ON Hanse AG vorhanden. Der Weiterbetrieb der Leitungen ist zu gewährleisten, insbesondere erforderliche Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Geplante Baumaßnahmen sind mit den üblichen Unterlagen bei der E.ON Hanse AG zur Stellungnahme einzureichen. Eventuell erforderliche Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Abstimmung mit dem Unternehmen.

Im Bereich der Wohlenberger Wiek, Teilbereiche TB 5 bis TB 7 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, sind keine Anlagen bzw. Leitungen in der Rechtsträgerschaft/ Verwaltung der E.ON Hanse AG vorhanden.

Fernmeldeversorgung
Die Deutsche Telekom AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb der Änderungsbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind. Aus Gründen der Aktualität wurde auf die Übergabe von

Bestandsplänen verzichtet. Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind die vorhandenen Anlagen und Leitungen des Unternehmens zu berücksichtigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Anlagen und Leitungen möglich ist. Vor Bauausführung hat sich der Bauausführende gemäß der Anforderung der Deutschen Telekom AG über die Lage der Leitungen im Internet zu informieren, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in Kritzmow, so früh wie möglich, jedoch mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Über das Gebiet der Stadt Klütz verlaufen Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Der genaue Verlauf der Richtfunktrasse ist rechtzeitig vor Planungsbeginn für weiterführende Planungen bei der Deutschen Telekom AG zu erfragen. Entlang dieser Richtfunkverbindung sind alle Baumaßnahmen in einem Bereich von 100 m beidseits der Mittellinie mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Gewässerschutz
Der gemäß § 81 Abs. 1 und 2 LWaG bei oberirdischen Gewässern geforderte Abstand von 7 m zwischen geplanten baulichen Anlagen und der Böschungsoberkante ist einzuhalten. Weiterhin sollte dieser Abstand auch bei der Bepflanzung mit Gehölzen eingehalten werden, um Pflege- und Unterhaltungsarbeiten nicht zu beeinträchtigen. Verrohrte Bereiche einer eventuell vorhandenen Vorflut sind nicht zu überbauen. Entsprechende Schutzabstände sind zu diesen Verrohrungen einzuhalten. Für die Änderungsbereiche sind Leitungen nicht bekannt.
Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer, sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren könnten, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seinen Ufern bedarf der Plangenehmigung (§§ 86 ff. LWaG).

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Teilbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind durch die bestehenden Wege und Straßen an das vorhandene auch überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die gegebenenfalls erforderliche innere verkehrliche Erschließung der Teilbereiche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Durch die Stadt Klütz führt die Bahnstrecke Klütz – Grevesmühlen. Diese Bahnstrecke befindet sich nicht im Eigentum der Deutschen Bahn AG ist. Belange der Deutschen Bahn AG sind durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes daher nicht betroffen.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Trinkwasserschutzzone

Für den Bereich der Stadtgemeinde Klütz erfolgt derzeit die Neuordnung von Trinkwasserschutzzonen (TWSZ), die bei den zuständigen Behörden zur Genehmigung eingereicht worden ist. Sollten die Zonen gemäß der eingereichten Genehmigung bestätigt werden, befinden sich die Teilbereiche TB 1, TB 2, TB 3, TB 4 und TB 8 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Die Teilbereiche TB 5, TB 6 und TB 7 liegen außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.
Innerhalb der derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonen und innerhalb der zukünftigen Trinkwasserschutzzonen sind die Anforderungen des DVGW Regelwerk (Technische Regel Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995) - Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser, einzuhalten. Bei der Planung der Erschließung sowie der beabsichtigten Gewerbeansiedlung sind die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenen Beschränkungen zwingend zu berücksichtigen und einzuhalten.

5.2 Gewässerschutzstreifen sowie Küsten- und Hochwasserschutz

Gewässerschutzstreifen
Die Teilbereiche TB 5 bis TB 7 befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Nach § 19 Abs. 1 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie gerechnet, nicht errichtet werden. Die Belange des Gewässerschutzstreifens sind zu beachten. Für bauliche Anlagen, die der Versorgung von Badegästen dienen, kann entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 3 LNatG M-V eine Ausnahme von Absatz 1 zugelassen werden.
Die Stadt Klütz geht aufgrund der bisherigen Abstimmungen davon aus, dass die Herstellung der Einrichtungen für eine geordnete Ver- und Entsorgung am Strand in Vereinbarkeit mit den Zielen des Gewässerschutzes gebracht werden kann.
Insbesondere auch aus naturschutzfachlichen Belangen und den Schutzanforderungen vorgelagerter Schutzgebiete ist die Sicherung einer geordneten Ver- und Entsorgung im Strandbereich zwingend erforderlich. Für die Nutzung der Teilbereiche im Rahmen des Bestandes und der gegebenenfalls zusätzlichen Errichtung eines Containers (Toilettenhaus) geht die Stadt aufgrund des Stellungnahmeverfahrens davon aus, dass bei ausschließlicher saisonaler Nutzung für ausschließlich Zwecke der Ver- und Entsorgung die Ausnahme auch aus naturschutzfachlicher Sicht erteilt werden kann.
Unter Berücksichtigung aller Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wird an den exponierten Standorten der Teilbereiche TB 5 bis TB 7gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

eine Ausnahme von den Verboten des § 19 Abs. 1 LNatG M-V ausschließlich für die Regelung des vorhandenen Bestandes in Aussicht gestellt, wenn die Vorhaben mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren sind und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Ausnahmeanträge zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens gestellt.
Innerhalb des Gewässerschutzstreifens in den Teilbereich TB 5 bis TB 7 ist die Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten sowie das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten oder ähnlichen Unterkünften nicht Ziel der Stadt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V für diese o.g. Vorhaben innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Ostsee wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht in Aussicht gestellt.

Küsten- und Hochwasserschutz
Die Standorte für Versorgung und Infrastruktur (SO V+I) in den Teilbereichen TB 5 bis TB 7 befinden sich im Küstenschutzbereich „Wohlenberger Wiek". Dieses Küstenschutzgebiet umfasst die gesamt überflutungsgefährdete Niederung der Wohlenberger Wiek. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt entsprechend dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V für die Wohlenberger Wiek 3,00 m über HN zuzüglich 1,50 m Wellengang in Sturmflutsituationen. Höhere Wasserstände sind möglich. Im Bereich der Wohlenberger Wiek sind keine dem Land Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zugeordneten Küstenschutzanlagen vorhanden. Die bestehende Düne wird nicht als Sturmflutdüne unterhalten, da sie wegen der geringen Breite nicht in der Lage ist, das BHW zu kehren. Die Geländehöhen in den Teilbereichen liegen zum überwiegenden Teil unter dem BHW. Daher sind die Gebäude extremen Seegangsbelastungen ausgesetzt und eine vollständige Zerstörung ist nicht auszuschließen.
Im dringenden öffentlichen Interesse ist eine Ausnahmeregelung für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen als fliegende Bauten nach Prüfung möglich, wenn bei einer Höhenlage unter 3,00 m über HN hierfür der objektbezogene Sturmflutschutz gegen Seegang durch die Eigentümer/ Betreiber auf eigene Kosten gesichert wird. Zur Vermeidung materieller Schäden kann durch die zuständige Behörde (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin) nur Vorhaben zugestimmt werden, die keiner Gefährdung durch Sturmflut ausgesetzt sind bzw. in der durch Sturmflut gefährdeten Zeit abtransportiert werden.
Die Errichtung von festen Gebäuden für die Wohnnutzung ist nicht Planungsziel und nicht zulässig.
Die Gewährleistung des Sturmflutschutzes durch das Land M-V für sämtliche Anlagen für Tourismus und Erholung an der Wohlenberger Wiek ist ausgeschlossen.

5.3 Gesetzlich geschützte Biotope, Baumreihen und Alleen

Innerhalb der Teilbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Bäume, die der Verordnung zum Schutz der Bäume im Landkreis Nordwestmecklenburg sowie dem § 26 LNatG M-V (gesetzlicher Baumschutz) bzw. § 27 LNatG M-V (gesetzlich geschützte Alleen) unterliegen. Dieser geschützte Baumbestand wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und entsprechende Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen

werden festgesetzt bzw. werden erforderliche Ausnahmeanträge durch die Verursacher gestellt.

5.4 Belange der Forst

Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Schönberg wird den Zielen für die Teilbereiche der 4. Änderung im Wesentlichen zugestimmt. Für die Teilbereiche TB 5, TB 6 und TB 7 wird vorsorglich der Hinweis gegeben, dass im Zuge von gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungsverfahren für eventuelle Waldabstandsunterschreitungen bei der Errichtung baulicher Anlagen die Genehmigung des Forstamtes Schönberg einzuholen ist.
Dies betrifft nach Überprüfung den Teilbereich TB 5. Bei diesen Flächen für Wald handelt es sich um einen Bruchwald, der nach § 20 Abs. 3 LNatG M-V gesetzlich geschützt ist. Aufgrund der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Belange der Forst ist der Standort für die Versorgung- und Infrastruktureinrichtung innerhalb des Teilbereiches 5 unter Beachtung des Waldschutzabstandes zu errichten. Damit werden die Belange der Forst sowie die Belange des Biotopschutzes berücksichtigt.

5.5 Belange der Bodendenkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
Im Südwesten sowie südwestlich des Teilbereiches TB 8 befindet sich ein Bodendenkmal, dieses Bodendenkmal, im Plan nachrichtlich mit „BD" gekennzeichnet, und seine Umgebung dürfen angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden.
Innerhalb des Teilbereiches TB 1, am nordwestlichen Rand des Teilbereiches TB 3 und im südwestlichen Bereich des Teilbeiches TB 8 sind gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Bodendenkmale bekannt. Diese werden nachrichtlich im Plan mit „Bd" dargestellt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der dargestellten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für die Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5.6 Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen

Für bauliche Anlagen ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen. (Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundesstraßenwassergesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962)

5.7 Anzeige des Beginns von Bauarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Dankmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5.8 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

In unmittelbarer Nähe zu den Teilbereichen TB 2, TB 6 und TB 8 befinden sich Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die ungefähre Lage der Festpunkte ist gemäß der Stellungnahme des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen nachrichtlich im Plan dargestellt. Innerhalb der Stadt Klütz sowie an der Wohlenberger Wiek sind weitere Festpunkte vorhanden. Diese befinden sich jedoch nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu den Teilbereichen der Änderung. Daher wird diese Darstellung nicht vorgenommen.
In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt:
Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden. Werden notwendige Maßnahmen, durch die geodätische Festpunkte

gefährdet werden können, erforderlich, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
Da Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, wird es erforderlich, bei allen weiteren Planungsvorhaben für diesen Bereich erneut Stellungnahme beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten. Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden durch das Amt Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist. Falls geodätische Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

5.9 Altlasten und Bodenschutz

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes für die Teilbereiche nicht vorliegen. Mit dieser Auskunft wird durch den Landkreis keine Gewähr für die Freiheit der Grundstücke von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden mitzuteilen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.
Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für die Standorte keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

5.10 Munitionsfunde

Für die Teilbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in einem für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung- Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Anpassung an die derzeitigen Ziele der städtischen Entwicklung darzustellen.

Seitens der Stadt Klütz wird grundsätzlich die Auffassung vertreten, dass zwischen den Flächen, für die lediglich eine Umnutzung von Sondergebiet in Gewerbe, Flächen im Innenbereich und zwischen bisher baulich ungenutzten Flächen im Außenbereich zu unterscheiden ist.

Daher sind nicht für alle Änderungsbereiche (erhebliche) Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten. Somit wird nicht für alle Teilbereiche eine Prüfung der Umweltbelange erforderlich. Auf die Standorte und Planungsziele für die einzelnen Teilbereiche wird bereits in der Begründung unter Punkt 2 eingegangen. Der Bedarf an Grund und Boden ist für alle Teilbereiche bereits unter Punkt 3 der Begründung dargelegt.

2. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bauleitplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen werden bereits in der Begründung unter Punkt 1.2 darlegt.

Gravierende Änderungen, die den Landschaftsraum nachhaltig verändern, sind mit den Zielen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden. Da keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, lediglich Außenbereichsstandorte für die bereits in der Vergangenheit genutzten Versorgungsstandorte am Strand betrachtet werden, ergeben sich keine Auswirkungen auf die landschaftliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet. Deshalb greift die Stadt Klütz weiterhin auf die Planungsziele des Landschaftsplanes (Vorentwurf von 1997) zurück. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Darstellungen des Vorentwurfes des Landschaftsplanes jedoch dargelegt.

3. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Die Betrachtungen beziehen sich ausschließlich auf die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes, für welche Auswirkungen zu berücksichtigender Umweltbelange erwartet werden. Das sind die Teilbereiche TB 4 bis TB 8.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

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

- Erhaltungsziele u. Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG ,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen u. seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.
Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.
Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen. Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit
sehr hoch: Stufe 4
hoch: Stufe 3
mittel: Stufe 2
gering: Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden. Die Untersuchungstiefe entspricht dabei der Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Vertiefungen, Präzisierungen etc. erfolgen mit der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und der Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Für die zu berücksichtigenden Teilbereiche erfolgt eine tabellarische Darstellung der betroffenen Umweltbelange. Betroffenheit wird dabei mit Beeinträchtigungen gleichgesetzt. Sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes positive Veränderungen der Umweltbelange zu erwarten, wird dies nicht als Betroffenheit des Umweltbelanges dargestellt.

Für die übrigen Teilbereiche wird begründet, warum auf eine Prüfung der Umweltbelange und somit auf den Umweltbericht verzichtet wird.

Innerhalb der Teilbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Bäume, die der Verordnung zum Schutz der Bäume im Landkreis Nordwestmecklenburg sowie dem § 26 LNatG M-V (gesetzlicher Baumschutz) bzw. § 27 LNatG M-V (gesetzlich geschützte Alleen) unterliegen. Dieser geschützte Baumbestand wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und entsprechende Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen werden festgesetzt bzw. werden erforderliche Ausnahmeanträge durch die Verursacher gestellt.

4.1 Teilbereich 1 – TB 1

Für die künftigen Teilflächen des SO –Gebietes des Teilbereiches TB 1 wird parallel ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Verfahren wird nach § 13a Abs.1 BauGB durchgeführt, da die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt und es sich um eine Nachverdichtung einer bereits genutzten Fläche innerhalb des Stadtgebietes handelt. Eine Prüfung der

Umweltbelange ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB nicht Gegenstand der Planung. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtslage wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen. Danach ergibt sich, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Dies ist zwingende Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Durch die Umwandlung des bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Reinen Wohngebietes und die Darstellung des Allgemeinen Wohngebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden. Auch im Allgemeinen Wohngebiet ist die Wohnnutzung vorherrschend. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen zulässig, die jedoch die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen dürfen.

Im südlichen Bereich, innerhalb des dargestellten Allgemeinen Wohngebietes, ist gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ein Bodendenkmal bekannt. Dieses ist nachrichtlich im Plan dargestellt. Die Flächen sind bereits bebaut. Bezüglich eventueller Grabungsarbeiten auf den Freiflächen sind die zu berücksichtigenden Belange der Bodendenkmalpflege zu beachten. Unter dem Punkt 5.4 der Begründung sind diese beschrieben.

In Bezug auf das Sondergebiet für Einzelhandel, dass im Bebauungsplan Nr. 25 betrachtet wird, hier ist nach § 13a BauGB nur eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, wurde der Nachweis ausreichenden Schallschutzes auch für das Reine Wohngebiet geführt. Somit wäre auch für ein Allgemeines Wohngebiet, das über einen geringeren Schutzanspruch verfügt, der Nachweis ausreichenden Lärmschutzes gegeben.

Daher kann im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf eine Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden.

Im Landschaftsplan (Vorentwurf, 1997) sind für die Bereiche des TB 1, die im Zuge der 4. Änderung als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen sind, Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Für die übrigen Flächen im TB 1 stimmen die Ziele des Landschaftplanes (Vorentwurf) und die der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes überein. Im Landschaftsplan (Vorentwurf) sind Wohnbauflächen dargestellt.

4.2 Teilbereich 2 und 3 – TB 2 und TB 3

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden innerhalb des Teilbereiches TB 2 keine zusätzlichen Bebauungen vorbereitet. Es handelt sich lediglich um eine Umnutzung eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes in ein Mischgebiet. Die Ausweisung der Umgebung wird der tatsächlichen Nutzung angepasst.

Ebenso wird im Teilbereich TB 3 lediglich die veränderte Nutzung der bestehenden Strukturen (Änderung von Gemeinbedarfsfläche in Wohnen) berücksichtigt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf das im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches vorhandenen Bodendenkmales zu erwarten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange. Daher kann im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf eine Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden.

Im Landschaftsplan (Vorentwurf, 1997) sind für den TB 2, für den im Zuge der 4. Änderung Mischgebiete dargestellt werden, noch Wohnbauflächen dargestellt. Bauliche Entwicklungen sind für den TB 2 somit auch im Landschaftsplan als Zielsetzung dargestellt. Somit bestehen nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Unterschiede.
Für den TB 3 sind Flächen für Gemeinbedarf im Landschaftsplan (Vorentwurf, 1997) dargestellt. Innerhalb dieses Bereiches ist nunmehr die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes Ziel der städtischen Entwicklung.

4.3 Teilbereich 4 – TB 4

Ausweisung einer Verkehrsfläche als Parkplatz anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
Im Vergleich der wirksamen Fassung und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Änderungen von zu berücksichtigenden Umweltbelangen zu erwarten.
Im Bestand stellen sich die Flächen jedoch als Brachfläche des Siedlungsbereiches mit Gehölzen dar. Teilflächen sind versiegelt.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	anthropogen geprägter Siedlungsrand mit erheblichen Versiegelungen und ; städtebaulich unbefriedigender Situation; Ruinen und verwahrloster Gesamteindruck; **geringe** Erholungs- und Wohnfunktionen;	Erhöhung von Verkehrsströmen und entsprechenden Lärmemissionen, die gutachterlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet wurden Baubedingte Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Arrondierung des Stadtrandes; Verbesserung des städtebaulichen Gesamteindruckes durch geordnete Nutzung; Abgrenzung des Siedlungsrandes gegenüber der freien Landschaft durch Bepflanzungen;
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	unerheblich	anthropogen vorgeprägte Flächen in Siedlungsrandlage zusammenfassend: **geringe-mittlere** Bedeutung für Pflanzen; siehe nachfolgende Erläuterungen	Überbauung und Verlust an Lebensräumen für Arten des Siedlungsbereiches; Zunahme von Lärmemissionen durch wohnbauliche Nutzung im Bereich der angrenzenden Biotope. Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Bepflanzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen besonders geschützter Pflanzen und Tiere; Nist- und Zufluchtsstätten von Tieren sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erwarten; Verbotstatbestände des §42 Abs.1 des BNatSchG und der FFH Richtlinie Artt. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL werden eingehalten. siehe nachfolgenden Erläuterungen

Umweltbelang	Betroffen-heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	anthropogen vorgeprägten Flächen mit entsprechend geringer Bedeutung; ohne natürlich gewachsene Bodenstrukturen etc.; Lage innerhalb der **Trinkwasserschutzzone IIIa;** mittlere- hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung,	Überbauung einer durch bauliche Anlagen geprägten Fläche und somit sparsamer Umgang mit der Ressource Grund und Boden; Mit der Neuversiegelung sind dennoch erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses im Sinne des Naturschutzrechtes verbunden, welche sich gleichzeitig erheblich auf das Schutzgut Boden auswirken. Kaum Rückhalt/ Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort möglich Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten,
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen		
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen		Beseitigung des städtebaulichen Missstandes siehe auch a1
b) Erhalt. ziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen		
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	unerheblich	siehe a1	siehe a1
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	nicht betroffen		

Umweltbelang	Betroffen-heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	Abwasserentsorgung erfolgt zentral Lage in der TWSZ IIIa	Anschluss an zentrale Abwasserentsorgung; ansonsten siehe zu a1.; Beachtung der Forderungen zum Schutz des Trinkwassers in der TWSZ III a
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen		
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	nicht betroffen	Darstellung als Wohnbaufläche im Landschaftsplan (Vorentwurf, 1997)	Auf die grundsätzlichen Ziele des Landschaftsplanes hat die Darstellung eines Teils der Wohnbaufläche nun als Parkplatzfläche keine Auswirkungen.

Ergänzungen zu den Umweltbelangen a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt und b) Erhalt. ziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete

Da die Bearbeitung des Bebauungsplanes parallel erfolgt, können detaillierte Aussagen aus dem Umweltbericht zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17a der Stadt Klütz für das Gebiet am Bahnhof beigefügt werden.

„Artenschutzrechtliche Prüfung
Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern das Vorhaben und dessen Auswirkungen die Verbotstatbestände des §42 Abs.1 des BNatSCHG einhält. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH Richtlinie Artt. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird:

Verbotstatbestände des §42 Abs.1 des BNatSCHG :
„(1) Es ist verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten,
3. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören,
4. Standorte wild lebender Pflanzen der streng geschützten Arten durch Aufsuchen, Fotografieren oder Filmen der Pflanzen oder ähnliche Handlungen zu beeinträchtigen oder zu zerstören."

Gemäß Art.5 der Vogelschutzrichtlinie besteht zum Schutz aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten, das Verbot:
„a) des absichtlichen Tötens oder Fangens, ungeachtet der angewandten Methode;
b) der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern;
c) des Sammelns der Eier in der Natur und des Besitzes dieser Eier, auch in leerem Zustand;
d) ihres absichtlichen Störens, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt;
e) des Haltens von Vögeln der Arten, die nicht bejagt oder gefangen werden dürfen."

Artikel 12 der FFH RL verbietet für die in Anhang IV Buchstabe a) genannten Tierarten:
„a) alle absichtlichen Formen des Fangs oder der Tötung von aus der Natur entnommenen Exemplaren dieser Arten;
b) jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
c) jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;
d) jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten."

Artikel 13 der FFH RL verbietet allen in Anhang IV Buchstabe b) genannten Arten:
„a) absichtliches Pflücken, Sammeln, Abschneiden, Ausgraben oder Vernichten von Exemplaren solcher Pflanzen in deren Verbreitungsräumen in der Natur;
b) Besitz, Transport, Handel oder Austausch und Angebot zum Verkauf oder zum Austausch von aus der Natur entnommenen Exemplaren solcher Pflanzen; vor Beginn der Anwendbarkeit dieser Richtlinie rechtmäßig entnommene Exemplare sind hiervon ausgenommen."

Dabei sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL (streng und besonders geschützte Vogelarten der Bundesartenschutzverordnung-BArtSchV)
II sowie streng geschützte Arten nach der BArtSchV)
III regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL
IV sämtliche Arten des Anhangs IV FFH-RL

Zu Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde das Potential des Plangebietes unter Berücksichtigung der Umgebung gewertet. Eine Beschreibung des Vorhabenstandortes wurde unter 5.2 der Begründung vorgenommen. Besonders geschützte Pflanzenarten am Vorhabenstandort nicht zu erwarten. Auf eine Kartierung von Artengruppen wurde verzichtet, weil die Umgebung des Vorhabenstandortes durch bauliche Nutzungen bereits geprägt ist.

Prüfung der Einhaltung der Verbotstatbestände (aufgeführt werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten)

I und II: sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL (streng und besonders geschützte Vogelarten der Bundesartenschutzverordnung-BArtSchV) und streng geschützte Arten nach der BArtSchV)

Arten-gruppe/ Art	Bestand /Potential am Vorhabenstandort	Auswirkungen des Vorhabens und Vermeidungsmaßnahmen	Be-troffen-heit
Brutvögel: geschützte Schwalben-arten	Geschützte Schwalbenartenpotentielle Nistplätze in Ruinen; konkrete faunistische Erfassung im Rahmen der Baugenehmigung*	Abriss der Ruinen; In der Nähe stehen, am Bahnhofsgelände, geeignete Nistmöglichkeiten zur Verfügung; bei Erfordernis Umsiedlung möglich; Abriss der Ruinen außerhalb der Nist- und Brutzeit	-
Reptilien	versiegelte, sich stärker erwärmende Flächen als pot. Lebensraum	Adäquate Aufenthaltsflächen Flächen werden geschaffen (Parkplatz), Abgrenzung z.B. mit Findlingen so dass ungestörte „Randzonen" verbleiben.	-
Fleder-mäuse	Pot. Sommerquartier in Ruinen konkrete faunistische Erfassung im Rahmen der Baugenehmigung*	Abriss der Ruinen; bei Erfordernis Umsiedlung möglich; Abriss der Ruinen außerhalb der Nutzungszeit.	-
Pflanzen	-		

*Gegenwärtig kann die zeitliche Umsetzung der Vorhabenziele und damit auch der Abriss der Ruinen kaum eingeschätzt werden. Insofern parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes- ein Antrag zur Befreiung einschl. Umsiedlung der Tiere gestellt werden müsste, könnte nicht

ausgeschlossen werden, dass vor dem tatsächlichen Abriss der Ruinen eine erneute Besiedelung mit geschützten Arten stattfindet.

III. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL

Arten-gruppe/ Art	Bestand /Potential am Vorhabenstandort	Auswirkungen des Vorhabens und Vermei-dungsmaßnahmen	Be-troffen-heit
Zugvögel	Siedlungsrand, anthropogen überprägt ohne Bedeutung	-	-

IV. sämtliche Arten des Anhangs IV FFH-RL (hier wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt)

Arten-gruppe/ Art	Bestand /Potential am Vorhabenstandort	Auswirkungen des Vorhabens und Vermei-dungsmaßnahmen	Be-troffen-heit
Reptilien-Zaun-eidechse	siehe zu I und II	siehe zu I und II	-
Fledermäuse	siehe zu I und II	siehe zu I und II	-

Geschützte Biotope gemäß §20 LNatG M-V und Natura 2000 Gebiete

Südwestlich des Plangebietes ist ein gemäß § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop vorhanden. Unter Biotop Nr. 06352 ist ein Biotopkomplex aus Röhrichten, Rieden und naturnahen Sümpfen im Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope des Landkreises eingetragen. Die Abgrenzung des Biotops im Kartenwerk stimmt mit den aktuellen örtlichen Verhältnissen nicht überein. Dies wurde auch im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Mai 2007 seitens der unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

Vor Ort stellen sich die Flächen überwiegend als entwässertes, degeneriertes Grünland auf Niedermoor dar. Die Lage des geschützten Biotopes wurde vor Ort abgeglichen. Eine Erfassung der Strukturen im Bereich des Biotopes ist unter der Bestandsbeschreibung dargelegt. Die Abgrenzung des geschützten Biotopes wurde unter Berücksichtigung der örtlichen, tatsächlichen Strukturen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan vorgenommen.

Das außerhalb des Plangebietes befindliche, gemäß § 20 LNatG gesetzlich geschützte Biotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt..."

Es wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der erhöhten Verkehrsströme keine Beeinträchtigungen auf das angrenzende Biotop (degenierter Niedermoorbereich) bewirken. Störungsempfindliche Arten wurden nicht festgestellt. Eingriffe in das Biotop sind nicht zu erwarten.

„Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind in der Umgebung des Vorhabenstandortes nicht ausgewiesen.

Direkte oder indirekte Auswirkungen auf Schutzzwecke, geschützte Lebensraumtypen oder Zielarten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten."

Eingriffs- Ausgleichsermittlung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Der detaillierte Kompensationsbedarf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Hinweise zur Eingriffs- Regelung M-V ermittelt. Nach einer groben Schätzung ist im Rahmen der Errichtung des teilverseigelten Parkplatzes ein Ausgleich zu erbringen, der im verbindlichen Bauleitplanverfahren abschließend geregelt wird. Der Kompensationsbedarf, die Maßnahmen und deren Bewertung werden nachfolgend auszugsweise aus dem Umweltbericht zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17a der Stadt Klütz für das Gebiet am Bahnhof übernommen.

„Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Versiegelung	0,00
Teilversiegelung	1.801,50
Biotopverlust	1.772,25
Wirkzone 1 (Ältere Einzelbäume)	160,00
Gesamteingriff	**3.733,75**

Der resultierende Gesamteingriffswert beträgt 3.733,75 m² Kompensationsflächenäquivalent.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1. 38 Baumpflanzungen
Innerhalb des Plangebietes werden 38 Baumpflanzungen durchgeführt. Mit dieser Maßnahme soll der vorhandene Baumbestand erweitert werden. Es entsteht ein hochwertiger Biotoptyp mit ökologischen Lebensraum-, Verbindungs- und Leitfunktionen. Durch die Baumpflanzungen erfolgt eine Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum.
Für diese Maßnahme wird gemäß Anlage 11, Punkt I.5 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 festgelegt. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Nutzung erhält die Maßnahme einen Leistungsfaktor von 0,6.

2. Flächenentsiegelungen
Innerhalb der Wohngebietsfläche und im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden Flächen entsiegelt und als Gartenflächen genutzt. Diese Entsiegelungen sind ein direkter Ausgleich für geplante Versiegelungen. Für diese Flächen wird ein Kompensationswert von 0,5 (Gartenland) zum Ansatz genommen. Entsprechend der Versiegelungsart wird der Kompensationswert um 0,5 bei Vollversiegelung oder um 0,2 bei Teilversiegelung erhöht. Für die Maßnahmen wird außerdem ein Leistungsfaktor von 1 verwendet.

3. Flächenextensivierungen
Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden 3.092 m² Grünland- und Gartenfläche extensiviert. Auf den Flächen ist zukünftig nur einen maximal zweischürige Mahd zulässig. Die erste Mahd ist nach dem 15.06. und die zweite Mahd nach dem 01.09. durchzuführen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit maximal 1,2 Großvieheinheiten je Hektar zulässig.
Mit der Maßnahme wird der Verlust von Brachflächen kompensiert. Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlandes. Entspreche der Anlage 11, Punkt I.6 wird für die Maßnahme eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 festgelegt. Durch die Lage am Rand intensiver genutzter Siedlungsfläche ist mit anthropogenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Aus diesem Grund wird für die Maßnahme ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Kompensations-maßnahme	**Fläche in m²**	**Wertstufe**	**Kompensations-wertzahl**	**Leistungsfaktor**	**Flächenäqui-valent**
1. 38 Baumpflanzungen im Plangebiet	950	2	2	0,6	1.140,00
2. Flächenentsiegelungen Vollversiegelt: Teilversiegelt:	 1.477 150	 1 0	 1 0,5	 1 1	 1.477,00 75,00
3. Flächenextensivierung	3.092	2	2	0,7	4.328,80
Gesamt	7.020,80				

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächen-äquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensations-maßnahme bestehend aus: - Baumpflanzungen - Maßnahmen der Biotopneuschaffung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 3.733,75 m²	Flächenäquivalent Planung 7.020,80 m²

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 3.287,05m² größer als die des betroffenen Bestandes. Der Eingriff ist vollständig kompensiert.

Durch Bepflanzungen am Rande des Parkplatzes und durch externe Ersatzmaßnahmen werden die Eingriffe auf den Naturhaushalt ausgeglichen."

4.4 Teilbereiche 5, 6 und 7 – TB 5, TB 6 und TB 7

Planungsrechtliche Regelung von Anlagen zur Strandversorgung Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	nicht betroffen	Flächen in den TB 5 und TB 7 werden als Parkplatz genutzt; bauliche Anlage zur Strandversorgung im TB 6 bereits vorhanden. siehe nachfolgende Erläuterungen	Keine zusätzliche Überbauung; saisonale Aufstellung und Betrieb; Verminderung von Nährstoffen in Strand- und Wasserbereiche durch die saisonale Aufstellung von WC; siehe nachfolgende Erläuterungen
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	nicht betroffen	Flächen auf dem Parkplatz der Standorte TB 5 und TB 7 sind überwiegend vegetationslos; siehe nachfolgende Erläuterungen	Nist- und Zufluchtsstätten von Tieren sind nicht betroffen; Verbotstatbestände des §42 Abs.1 des BNatSchG und der FFH Richtlinie Artt. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL werden eingehalten. Keine zusätzliche Beeinträchtigungen von §20 Biotopen; Siehe a1; dadurch Verbesserungen durch reduzierte Nährstoffeinträge; Aufgrund der Lage der Strandversorgungen im Bereich von bereits hoch frequentierten Plätzen keine zusätzlichen Auswirkungen Ohne die Strandversorgungen wären die Bereiche durch parkende Autos/ Strandbesucher gleichermaßen stark frequentiert. siehe nachfolgende Erläuterungen
a5-a6) Boden, Wasser	unerheblich	anthropogen geprägte und im TB 6 bereits bebaute Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung; Flächen befinden sich innerhalb des 200 m Gewässerschutz-streifens	geringfügige Auswirkungen aufgrund der Kleinflächigkeit der Standorte; WC mit saisonalem Betrieb; daher keine dauerhaften Auswirkungen; zentrale Entsorgung der Abwässer somit keine Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers; Siehe dazu in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Vorgehensweise zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens.
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen		
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen		

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	TB 5 und TB 7 liegen außerhalb, des FFH-Gebietes des EU-Vogelschutzgebiete und des SPA-Vorschlaggebiete „Wismarbucht" TB 6 liegt am Rand, innerhalb des SPA-Gebietes Strandabschnitt östlich des Anlegers stellt auch gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet Wismarbucht; (herausgegeben vom Umweltministerium) einen Erholungsschwerpunkt dar. Insbesondere im Zeitraum der Strandversorgung wenn die sanitären Anlagen aufgestellt sind, werden die Bereiche intensiv genutzt. siehe nachfolgende Erläuterungen	FFH- Lebensraumtypen, Schutzzweck und Schutzziele der Natura 2000 Gebiete werden nicht beeinträchtigt. siehe auch zu a2-a4 Im Managementplan wird als Ziel „eine sinnvolle Ordnung und Entwicklung mit einer landschaftsverträglicheren Gestaltung der Parkplätze und Anlagen" genannt. Unter den „Anlagen" werden u.a. die Strandversorgungsbereiche einschl. der sanitären Anlagen verstanden. siehe nachfolgende Erläuterungen
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	nicht betroffen	siehe a1	-
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	nicht betroffen	-	-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht betroffen	Abwasserentsorgung der saisonalbetriebenen sanitären Anlagen erfolgt bereits zentral, bzw. kann zentral erfolgen	-
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen		
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht betroffen	Dem Landschaftsplan (Vorentwurf 1997) sind keine Aussagen zu den Bereichen der Strandversorgung zu entnehmen.	Die Darstellung der Standorte für Versorgung und Infrastruktur im Flächennutzungsplan hat keine Auswirkungen auf die grundsätzlichen Ziele des Landschaftsplanes (Vorentwurf, 1997). Die Absicht der Bewahrung von Außenbereichsflächen bleibt auch hier weiterhin aufrecht erhalten. Die Standorte für Versorgung und Infrastruktur sind jedoch geeignet, Beeinträchtigungen auf nahegelegene Schutzgebiete zu minimieren. Siehe auch unter Erhaltungsziele/Schutzzweck Natura 2000-Gebiete.

Eingriffs- Ausgleichsermittlung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Da es sich hier vorwiegend um eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes handelt und die Flächen ohnehin durch die saisonale Nutzungen beeinträchtigt sind, sind mit den Darstellungen und den daraus resultierenden künftigen Nutzungen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Es kann auf eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Sofern sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellt, dass aufgrund der Kenndaten des Vorhabens eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung erforderlich ist, ist diese im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Die Kenntnisse auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind für eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht hinreichend genug vorhanden.

Ergänzungen zur vorangegangenen Tabelle

Zum Umweltbelang

a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt und

b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete-(vereinfachte Vorprüfung):

Beschreibung der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Auswirkungen auf Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt und die Natura 2000 Gebiete

Bestand
Die Flächen auf dem Parkplatz der Standorte TB 5 und TB 7 sind bereits stark verdichtet und überwiegend vegetationslos.
Einige Meter südlich des TB 5 befindet sich eine kleine Waldfläche (geschütztes Biotop). Die nachfolgend benannten Vorbelastungen schränken die Bedeutung des geschützten Biotopes als Tierlebensraum erheblich ein.

Ebenso nehmen die saisonal stark belasteten Änderungsbereiche keinerlei Bedeutung für die Schutzzwecke/ Erhaltungsziele/ Zielarten der Natura 2000 Gebiete ein.

TB 6 befindet sich am Strand.

Während der saisonalen Nutzung der drei Standorte bestehen bereits erhebliche Frequentierungen durch parkende Autos und deren Nutzer sowie Strandbesucher. Verlärmungen bestehen bereits aufgrund der saisonal stark frequentierten Verkehrstrassen (Straße nach Wohlenhagen und Landesstraße L01). Deshalb wird auf eine Verschiebung des TB 5 in nördliche Richtung verzichtet. Der bereits in der Vergangenheit genutzte Standort, soll auch zukünftig genutzt werden.

Für die drei Teilbereiche werden bisher jährliche Sondernutzungsverträge mit der Stadt Klütz geschlossen.

Planungsziele/ Auswirkungen:
Es handelt sich ausschließlich um die planungsrechtliche Regelung der bestehenden Nutzungen. Das sind die Anlagen zur Standversorgung und die ebenfalls saisonal betriebenen WC- Anlagen. Die Nutzungen beschränken sich auf die Saison vom 15.05. bis 15.09. jeden Jahres. Dabei handelt es sich bei den Teilbereichen TB 5 und TB 7 um Flächen von ca. 15 m² für die Imbisswagen und ebenfalls ca. 20 m² für die WC-Container, die an die zentrale Entsorgung angeschlossen sind.

Die Flächen umfassen im Teilbereich TB 6 ca.60 m² zzgl. Standplatz für WC-Anlage. Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass das Flurstück 46/5, Standort für den vorhandenen Imbiss, über einen Trinkwasserhausanschluss verfügt und dass das Schmutzwasser über die zentralen Leitungen des ZVG entsorgt werden kann.
Aus Sicht des Gesundheitsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg wird die Aufstellung des saisonalen Toilettenhauses befürwortet.

In der Planzeichnung wird auf eine symbolhafte Darstellung, ohne Bezugnahme auf die Größe der Bereiche orientiert.

Zusätzliche Versiegelungen oder Eingriffe in geschützte Biotope sind nicht zu erwarten. Eine Zunahme der Nutzung der vorhandenen Parkplätze durch die Strandver- und Entsorgung ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Dadurch ergibt sich auch kein zusätzlicher Nutzungsdruck auf FFH-Lebensräume der Wohlenberger Wiek, auf Zielarten und Schutzzwecke.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vernachlässigbar. Die Anlagen werden mit Saisonbeginn aufgestellt und am Ende der Saison entfernt. Aufgrund der nur saisonalen Nutzung können auch zusätzliche, anlagebedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Ver- und Entsorgung der Anlagen erfolgen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. An den Standorten für Versorgung und Infrastruktur werden Möglichkeiten für Übernachtungen, für das Aufstellen von Zelten und/oder Wohnwagen ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Frequentierung und Verlärmung des touristisch geprägten Bereiches können auch zusätzliche, betriebsbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Stadt Klütz geht demnach davon aus, dass die Vorhaben in den Teilbereichen TB 5 bis TB 7 nicht geeignet sind, zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete zu verursachen und verzichtet daher auf die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000 Gebiete. Berücksichtigt wurden ebenfalls die Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern (Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Landwirtschaft, Ernährung, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau Vom 16. Juli 2002 (Amtsbl. M-V S. 965), geändert durch Erlass vom 31. August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95)

Darin wird u.a. ausgeführt:

„7.2. Eignung, ein Natura 2000- Gebiet erheblich zu beeinträchtigen

Ein Projekt i.S.d. § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG liegt nur vor, wenn das Vorhaben geeignet ist, ein Natura 2000 - Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen erheblich zu beeinträchtigen. Ist das Vorhaben - auch in Zusammenwirken mit anderen Vorhaben oder Plänen - nicht geeignet, ein Natura 2000 - Gebiet zu beeinträchtigen, kann das Vorhaben nicht gemäß § 18 LNatG M-V, §§ 34 ff. BNatSchG unzulässig sein.
Ein Vorhaben, das diese Eignung nicht aufweist, kann auch nicht gemäß § 28 Abs. 5 LNatG M-V unzulässig sein. .."

„7.2.1. Regelbeispielkatalog
Die Eignung eines Vorhabens, ein Natura 2000 - Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, besteht nicht, soweit auszuschließen ist, dass das

Vorhaben unter Berücksichtigung seiner Lage zum bzw. im Natura 2000 – Gebiet und aller zu prognostizierenden Wirkungen und eventueller Kumulationseffekte eine nachteilige Veränderung eines Natura 2000 - Gebietes verursachen kann.
Bestimmte Vorhabentypen besitzen die Eignung, ein Natura 2000 - Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, in der Regel nicht. Merkmal dieser Vorhaben ist, dass sie entweder aufgrund der Entfernung oder ihrer spezifischen Lage zum Natura 2000 - Gebiet keine Einwirkungen auf das Natura 2000 – Gebiet und seine Erhaltungsziele haben können oder aufgrund ihrer konkreten Lage im Natura 2000 - Gebiet, begrenzter Wirkungen und eines sehr geringen Einwirkbereiches regelmäßig keine relevanten Veränderungen im Natura 2000 – Gebiet verursachen können. Beispiele für diese Art von Vorhaben sind in dem Regelbeispielkatalog unter B in Anlage 5 dieses Erlasses aufgeführt. Der Katalog unter B in Anlage 5 kann aufgrund der Vielfalt der möglichen Vorhaben nicht abschließend alle Vorhaben benennen, bei denen bereits aufgrund der Vorhabenbeschreibung und der Lage des Vorhabens vermutet werden kann, dass ein Konflikt mit Natura 2000 - Gebieten nicht eintritt. Die Tatsache, dass ein Vorhaben dort seinem Typ nach nicht aufgeführt ist, bedeutet noch nicht, dass das Vorhaben geeignet ist, ein Natura 2000 – Gebiet zu beeinträchtigen oder dass eine dahingehende Vermutung besteht, die nur durch aufwendige Prüfung widerlegt werden kann. Die Tatsache, dass ein Vorhaben in dem Katalog aufgeführt ist, bedeutet aber auch nicht zwingend, dass diese Eignung nicht besteht, sondern lediglich, dass eine widerlegliche Vermutung dafür spricht, dass die Voraussetzungen der § 18 LNatG M-V, §§ 34 ff. BNatSchG nicht erfüllt sind.
Bei den in dem Regelbeispielkatalog unter B in Anlage 5 dieses Erlasses aufgeführten Vorhaben kann regelmäßig bereits aufgrund einer kurzen und unaufwendigen Prüfung (vereinfachte Vorprüfung) festgestellt werden, dass ein erheblicher Konflikt mit Natura 2000 – Gebieten ausgeschlossen werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000 – Gebietes kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn konkrete Umstände für ein Abweichen von der Regelvermutung sprechen (atypischer Fall). Umstände, die für einen atypischen Fall sprechen, können sich z.B. aus der Größe des Vorhabens, seinem Standort, vorhabensspezifischer Wirkungen und deren Einwirkbereich, standortbezogenen Vorbelastungen und dem Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen sowie der besonderen Empfindlichkeit des betroffenen Natura 2000 - Gebietes gegenüber den möglichen Einwirkungen ergeben."

Die Stadt Klütz hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin Hinweise zum FFH-Gebiet bzw. zum FFH-Managementplan erhalten. Die Zielsetzungen für die Standorte 5, 6, 7 berühren jedoch die Grundzüge desselben nicht. Zukünftig wird die Stadt Klütz Zielsetzungen des FFH-Managementplanes weiter verfolgen und die Umsetzung innerhalb des Gebietes der Gemeinde überprüfen. Im Zusammenhang mit der Planung am Anleger an der Wohlenberger Wiek werden auch insbesondere Belange eines „Strand- und Wegekonzeptes" zum Schutz des Lebensraumtyps 1330 „Salzröhricht" mit umsetzungsfähigen Vorschlägen zum Schutz der Röhrichte (z. B. Kennzeichnung von Strandzugängen und Durchgängen) überprüft. Die Stadt Klütz hatte sich bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit dieser Problematik beschäftigt und auseinander gesetzt.

4.5 Teilbereich 8 – TB 8

Mit der Änderung der bisherigen Darstellung als Gemischte Bauflächen in ein Allgemeines Wohngebiet für den östlichen Teil innerhalb des Teilbereiches TB 8, (Arpshagen) sind keine anderen, als bisher zu erwartenden, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Die Flächen des Teilbereiches sind bereits überwiegend bebaut. Mit der Änderung der Darstellung der Gemischten Bauflächen in ein Allgemeines Wohngebiet im östlichen Bereich des Teilbereiches TB 8 ergibt sich eine Verringerung der zulässigen Immissionswerte, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Die bisherigen Ausweisungen der Grün- und Ackerflächen bleiben bestehen.

Der Umfang und die Intensität der Bebauung ändern sich nicht, wodurch auch keine anderen, als bisher zu erwartenden Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange zu erwarten sind.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Vorhaben

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Teilbereich	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens
TB 1 (B-Plan Nr. 25, SO-Gebiet)	Bisherige Ausweisung der Grünfläche würde bestehen bleiben.
TB 2 und TB 3 (Anpassung FNP)	Diskrepanz zwischen FNP und tatsächlicher Nutzung würde bestehen bleiben.
TB 4 (Bereich südlich des Bahnhofes)	Die aktuelle Nutzung der Flächen würde fortgeführt werden. Eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes würde als Mangel weiterhin bestehen bleiben. Ohnehin wird aus planungsrechtlicher Überlegung die Auffassung vertreten, dass auch die Gestaltung und Errichtung des Parkplatzes noch als aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.
TB 5 bis TB 7 (Strand-versorgung)	Strandversorgung wäre gefährdet, wenn nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung konkret Einzelstandorte ausgewiesen werden. Die Darstellung der Standorte für Einrichtungen zur Versorgung und Infrastruktur am Strand ist Voraussetzung für die zukünftige Genehmigung von entsprechenden Einrichtungen im Außenbereich.
TB 8 (Arpshagen)	Die Darstellung als Gemischte Baufläche würde bestehen bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.
Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft das lediglich die Teilbereiche TB 4 bis TB 7. Für die Teilbereiche TB 1 bis TB 3 und TB 8 ist eine Alternativenprüfung nicht notwendig.

Teilbereich TB 4 – südlich des Bahnhofes

Das Planungsziel ist u.a. die Regelung des Bestandes und die Beseitigung städtebaulichen Missstandes. Daher erübrigen sich hier Standortalternativen.

Teilbereiche TB 5 bis TB 7 – Strandversorgungsbereiche

Da eine Strandversorgung in Strandnähe stattfinden sollte und die Bereiche bereits anthropogen stark beeinträchtigt sind, würden an anderen Standorten keine veränderten Auswirkungen erwartet werden. Weiterhin handelt es sich um planungsrechtliche Regelungen des Bestandes. Daher sind auch hier keine Prognosemöglichkeiten sinnvoll.

Nutzbare Alternativflächen stehen daher nicht zur Verfügung.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.
Für das Schutzgut Luft und Boden lagen für die Teilbereiche keine konkreten Erfassungen vor. Ebenso werden Aussagen zu Lärmemissionen und zum floristischen und faunistischen Bestand entsprechend der Planungsebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.
Präzisierte und detaillierte Aussagen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren getroffen.
In Auswertung der Standortbedingungen der Teilbereiche und der zu erwartenden, differenzierten Auswirkungen der Vorhabens auf die Schutzgüter, würden auch durch zusätzliche Erfassungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Zu berücksichtigen sind lediglich die Teilbereiche TB 4 bis TB 7.
Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.
Mit der Überwachung von erheblichen, unvorhergesehenen, negativen Auswirkungen soll insbesondere auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kontrolliert werden, dass die Vorgaben in den Bebauungsplänen zur Art der Nutzung, Abstandswerte etc. eingehalten werden. Hier spielen ggf. auch kumulierende Wirkungen der Vorhaben eine Rolle.
Zeitliche Vorgaben für Überwachungsmaßnahmen bestehen nicht. In §5 Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne spätestens 15 Jahre nach der Aufstellung überprüft werden sollen.
Zu berücksichtigen ist ebenfalls die Aufgabe der Behörden, die Gemeinden zu informieren, wenn erhebliche, unvorhergesehene negative Auswirkungen erkennbar sind.
Für den Teilbereich TB 4 werden Monitoring – Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.
Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.
Für die Teilbereiche TB 5 bis TB 7 ist die geregelte Entsorgung der Abwässer regelmäßig zu kontrollieren, um schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Natura 2000 Gebiete zu vermeiden.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Für die Teilbereiche TB 1, TB 2 und TB 3 wurde dargelegt, dass eine Prüfung der Umweltbelange nicht erforderlich ist.
Im Teilbereich TB 4 wird anstelle eines Wohngebietes eine Parkplatzfläche ausgewiesen. Auswirkungen auf die Umwelt sind ausgleichbar. Die Präzisierung der Planungsziele wird in der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.
Mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes für die Teilbereiche TB 5 bis TB 7 wird lediglich der saisonale Betrieb der Strandversorgung einschl. sanitärer Anlagen planungsrechtlich geregelt.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 8 sind keine anderen als bisher zu erwartenden, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Mit der Umwidmung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich eine Verringerung der zulässigen Immissionswerte, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange sind von den Änderungsbereichen keine bzw. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um eine Bestandsregelung und nur eine geringfügige Arrondierung durch bisher noch nicht bebaute Flächen handelt.

Teil 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Klütz in der Fassung der 4. Änderung wurde gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz am 16.06.2008

Klütz, den 19.03.2010

(Siegel)

Fischer
Bürgermeister
der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wurde in Abstimmung mit dem Amt Klützer Winkel und der Stadt Klütz aufgestellt durch das

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