

Stadt Klütz

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Klütz

Sitzungstermin: Mittwoch, 15.01.2025

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:30 Uhr

Ort, Raum: Regionale Schule Klütz "Aula", Straße des Friedens 2, 23948 Klütz

Anwesend

Vorsitz

Kathleen Koch

Mitglieder

Max Gagzow

Karsten Bössow

Niels Drochner

Angelika Palm

Hannes Palm

Grit Bernier

Klaus Heselhaus

Henry Vinke

Bürgermeister/in

Jürgen Mevius

Verwaltung

Maria Schultz

Protokollant/in

Kathrin Senckpiel

Abwesend

Mitglieder

Uwe Swazina

Hartwig Holst

unentschuldigt

entschuldigt

Gäste: Herr Witt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (16.10.2024)
5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
- 5.1. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46
Hier Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs BV/02/24/119
- 5.2. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf BV/02/24/120
- 5.3. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf BV/02/24/121
- 5.4. Sachstand zur Energetischen Sanierung von 8 städtischen Mehrfamilienhäusern Lindenring 47-54, 23948 Klütz MV/02/24/115
6. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

7. Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung (16.10.2024)
8. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
- 8.1. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Geländeauffüllung und 2 Stellplätzen, AZ 43396-24-08 BV/02/24/116
- 8.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB
Vorhaben: Voranfrage: Umnutzung von Werkstatt zu Wohngebäude; AZ 43629-24-08 BV/02/24/117
9. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen
- 9.1. Flutlichtanlage Sportplatz

9.2. Sparkassencontainer auf dem Grundstück Stadtgarten

10. Schließen der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Die Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 9 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

2 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es werden keine Änderungsanträge gestellt.

4 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (16.10.2024)

Frau Palm stellt folgende Änderungsanträge:

1. TOP 4 Bestätigung der Niederschrift vom 12.09.2024 TOP 6.4. Bauvorhaben Sportanlage Regenwasserproblematik: Anstatt: „Es soll ein Beweissicherungsverfahren eingeleitet werden. Dafür beauftragt der Anwalt einen Gutachter.“ ersetzen durch: „In Abstimmung mit dem Anwalt soll ein Gutachter beauftragt werden.“
2. TOP 4 Bestätigung der Niederschrift vom 12.09.2024 weiter unter Protokoll (12.09.24) Öffentlicher Teil Pkt.4, Pkt.7.1 Anstatt: „Die Gemeinde Boltenhagen hat Fördermittel bekommen und die Stadt Klütz hat keine Fördermittel bekommen.“ Bitte ersetzen durch: „Der Verkehr auf der Straße zwischen Niederklütz – Redewisch soll zukünftig als Durchfahrtsstraße eingeschränkt bleiben. Die Gemeinde Boltenhagen verfolgt das gleiche Ziel.“
3. TOP 5.1.: 1. Absatz: anstatt: „Für dieses Verfahren werden von der Architektenkammer 4 Planungsbüros ausgelost.“ Bitte ersetzen durch: „Für dieses

Verfahren werden von der Architektenkammer 4 Planer ausgewählt“.

Teil B Wettbewerbsaufgabe: zu Pkt.2): Anstatt: „Bezahlbares Wohnen? Ist es mehr?.“ ersetzen durch: „Für die Mieter soll bezahlbares Wohnen erreicht werden unter Berücksichtigung der Lebenszyklen.“

4. TOP 5.2. Alte Molkerei- Vorstellung der aktuellen Situation: anstatt:“ Für den Veranstaltungskalender der Stadt Klütz besteht Interesse.“ ersetzen durch: „Der Termin soll in den Veranstaltungskalender der Stadt Klütz aufgenommen werden.“
5. TOP 5.3. Änderung der Satzung B- Plan Nr. 22 Arpshagen: anstatt:“ Die betroffenen Eigentümer haben keine schriftliche Erklärung abgegeben.“ ersetzen durch: „Die betroffenen Eigentümer geben z.Z. keine schriftliche Erklärung ab. Über den Antrag kann nun entschieden werden unter der Voraussetzung, dass ausschließlich Dauerwohnen im Bebauungsplan festgesetzt wird“
6. TOP 5.4 B- Plan Nr. 22.1 Arpshagen- Beschluss über den Vorentwurf Anstatt: „Nebenanlage GRZ 1: 0,5; Hauptnutzung GRZ 2: 0,3“ ersetzen durch: „Hauptnutzung GRZ 1: 0,3; Hauptnutzung zzgl. Nebenanlagen GRZ 2: 0,5“
7. TOP 5.5.B- Plan Nr. 31.2 „An der Bamburg“ Anstatt: „Für die mit (A) gekennzeichneten Flächen, 2 Mehrfamilienhäuser, werden die Stellplätze auf dem Grundstück gesichert (167/36, 165/57).“ Bitte ersetzen durch „....(167/36, 167/57)“.
8. TOP 5.5. B- Plan Nr. 31.2 „An der Bamburg“: anstatt: „Die Gemeinschaftsstellplatzanlage soll mit einem allgemeinen Gehrecht verbunden werden (167/55, 167/39, 166/40).“ ersetzen durch: „(167/55, 167/39, 167/40)“.
9. TOP 5.8. 3. Änderung B- Plan Nr. 15: Mitteilungsvorlage deshalb Abstimmungsergebnis entfernen

Die so geänderte Niederschrift wird mit 7 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen gebilligt.

5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

5.1 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 37 und Nr. 46

BV/02/24/119

Hier Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

- **Planänderung: Prüfen Umgrenzung Diskrepanz zwischen Beschluss und Begründung**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, dass der Flächennutzungsplan entsprechend dem Plankonzept der Stadt Klütz geändert wird. Es werden zwei Teilbereiche im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz betrachtet.

Der Teilbereich 1 (Voraussetzung für den B-Plan Nr. 46) wird begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisel zwischen L 03 und der Boltenhagener

- im Osten: Straße,
- im Süden: durch die Ortsumgehung, durch die Siedlungsflächen der Stadt Klütz und ein Gebiet mit Wald,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße.

Der Teilbereich 2 (Voraussetzung für den B- Plan Nr. 37) wird begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft

Die Teilbereiche sind in der beigefügten Skizze dargestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für Flächen zur Aufstellung des B-Planes Nr. 37 und des B-Planes Nr. 46 der Stadt Klütz. **In den Entwurfsunterlagen ist der 3. Teil der zukünftigen Umgehungsstraße vom Gewerbegebiet Klütz bis zum Kreisel Boltenhagener Straße einzuarbeiten.**
4. Mit den Vorentwürfen ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu befragen.
7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	11
davon anwesend:	9
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

5.2 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stoltz“ der Stadt Klütz

BV/02/24/120

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Planänderung:

- **TEIL B – TEXT Pkt.2.2.2. streichen, Pkt.2.2.3. 2. Satz (streichen)**
- **Prüfen Umgrenzung Diskrepanz zwischen Beschluss und Begründung**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
im Süden: durch vorhandenen Baumbestand und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

2. Mit dem Kaufhaus Stolz ist die Stärkung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vorgesehen. Der Standort der sich positiv entwickelt hat, soll weiterentwickelt werden.
Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Kaufhauses Stolz von 775 auf 1.250 qm Verkaufsfläche auf der gegenüberliegenden Seite des Nahversorgungszentrums geschaffen werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.
5. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe für den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz“. Das Plangebiet wird wie im Aufstellungsbeschluss bekanntgegeben begrenzt.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
8. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	11
davon anwesend:	9
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

5.3 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz

„Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der
Umgehungsstraße in Klütz“

BV/02/24/121

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Planänderung:

- **TEIL B – TEXT Pkt.2.2.2. entfernen, Pkt. 2.2.3. 2. Satz (streichen)**
- **Prüfen Umgrenzung Diskrepanz zwischen Beschluss und Begründung**
- **Mit dem Bauordnungsamt sind baurechtlichen Regelungen zu technische notwendigen Dachaufbauten abzustimmen.**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 für das Gebiet „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch den Kreisverkehr zwischen L 03 und der Boltenhagener Straße
1. sowie landwirtschaftliche Flächen,
im Osten: durch die Ortsumgehung und landwirtschaftlichen Flächen,
im Süden: durch die Siedlungsflächen der Stadt Klütz und einem Gebiet mit
2. Waldflächen,
im Westen: durch die Boltenhagener Straße und anschließenden Grünflächen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

2. Die Planungsziele bestehen in der Vorbereitung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Discounters und einer Drogerie sind zu schaffen; ebenso die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorbereitung einer Einrichtung zur Tagespflege:

Neuansiedlung eines Edeka-Marktes (ca. 1.800 m² Vfl.)
und eines Drogeremarktes (ca. 700 m² Vfl.)

Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes (von ca. 800 m² auf 1.000 m² Vfl.)

Nachnutzung des bestehenden Penny-Standortes durch eine geeignete Nutzung
Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung
Neubau einer Sparkassenfiliale.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.
5. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe für den Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“. Das Plangebiet wird wie im Aufstellungsbeschluss bekanntgegeben begrenzt. **In den Entwurfsunterlagen ist der 3. Teil der zukünftigen Umgehungsstraße vom Gewerbegebiet Klütz bis zum Kreisel**

Boltenhagener Straße einzuarbeiten.

6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
8. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt nach § 2 Abs. 2 BauGB

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	11
davon anwesend:	9
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

5.4 Sachstand zur Energetischen Sanierung von 8 städtischen Mehrfamilienhäusern Lindenring 47-54, 23948 Klütz

MV/02/24/115

Die Bauausschussmitglieder sind mit der Mitteilungsvorlage unzufrieden. Es konnte nicht klar beantwortet werden, welche Maßnahmen sich zurzeit in der Planung/ Ausschreibung befinden.

Nachzuholen ist der Termin mit dem Bauausschuss und allen Planungsbüros einschließlich dem Energieberater, um die weiteren Maßnahmen unter energetischen und finanziellen Gesichtspunkten festlegen zu können. Dazu soll eine zusätzliche Sitzung des Bauausschusses zeitnah durchgeführt werden.

Abgeprüft werden soll, unter Beachtung der Vorgaben des Heizungsgesetzes, ob ein Kesseltausch der Heizungsanlage noch in 2025 erfolgen sollte.

6 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

Kathleen Koch

Schriftführung:

Kathrin Senckpiel