

# Stadt Klütz

## Niederschrift

---

### Sitzung des Bauausschusses der Stadt Klütz

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 05.03.2026
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	22:20 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Funktionsgebäude Schloßstadt-Stadion, An der L03 Nr. 100, 23948 Klütz

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Kathleen Koch

##### Mitglieder

Uwe Swazina

Max Gagzow

Niels Drochner

Hartwig Holst

Angelika Palm

Hannes Palm

Grit Bernier

Klaus Heselhaus

Henry Vinke

##### Bürgermeister/in

Martin Kühl

##### Gäste

Dr. Jörg Nölck

##### Verwaltung

M. Schultz

##### Protokollant/in

J. Kuklinski

## **Abwesend**

### Mitglieder

Karsten Bössow

entschuldigt

## **Gäste:**

- **Herr Mahnel – Planungsbüro Mahnel**
- **Planer und Vertreter des geplanten Nahversorgungszentrums**

# 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 (11.12.2025)
5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
  - 5.1. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“  
Hier: Vorbereitung der Entwurfsunterlagen BV/02/26/011
  - 5.2. Vorstellung der Gebäudeplanung Nahversorgungszentrum
  - 5.3. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz  
Hier: Vorbereitung der Entwurfsunterlagen BV/02/26/012
  - 5.4. 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz" der Stadt Klütz und der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“  
Hier: Vorbereitung der Entwurfsunterlagen BV/02/26/013
  - 5.5. Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz  
Hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss BV/02/26/006
  - 5.6. Satzung den Bebauungsplan Nr. 31.2 „An der Bamberg“  
Hier: Beschluss zur Teilung des Plangebietes in die Bereiche Kreisverkehr und Baugebiet BV/02/26/008
  - 5.7. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf BV/02/26/007
  - 5.8. Außenanlagen Sportplatz Klütz BV/02/25/120
6. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

## Nichtöffentlicher Teil

7. Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung (11.12.2025)
8. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
  - 8.1. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB (nichtöffentlich) BV/02/26/009
  - 8.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB und zum Ersuchen der Zustimmung nach § 36a BauGB (nichtöffentlich) BV/02/26/002
  - 8.3. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB (nichtöffentlich) BV/02/26/010
  - 8.4. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB (nichtöffentlich) BV/02/26/015
  - 8.5. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB (nichtöffentlich) BV/02/26/016
  - 8.6. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. §§ 173 und 145 BauGB BV/02/24/096-3  
Vorhaben: Sanierung der straßenseitigen Dachfläche, einschl. Gaube, mit Einbau von zwei Dachflächenfenstern und hofseitigen Anbau von Balkonen mit Treppenzugang + Antrag auf Abweichung, AZ: 42723-24-08; hier: neue Unterlagen vom 19.02.2026
9. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen
10. Schließen der Sitzung

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

---

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

Vor dem Ausschuss fand um 18 Uhr eine Begehung der Örtlichkeiten statt. So soll sich nach dem Fortschritt der Glasfaseranbindung erkundigt werden. Es wurde nach den Ausbesserungen der Malerarbeiten nachgefragt. Zudem wurde nach dem Blitzschutz an der Giebelseite gefragt.

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

Es sind 10 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

---

### **2 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

---

### **3 Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Ein Ausschussmitglied beantragt die Vertagung der TOP 5.3; 5.4; 5.5; 5.6; 5.7; und 5.8. in die kommende Sitzung des Bauausschusses. Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt. Der TOP 8.3 wird von der Tagesordnung genommen, da dieser bereits abschließend von der Stadtvertretung entschieden wurde. Im Weiteren wurde der geänderten Tagesordnung einstimmig zugestimmt.

---

### **4 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (11.12.2025)**

Es werden keine Änderungsanträge gestellt. Der öffentliche Teil der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung ist somit gebilligt.

Herr Swazina merkt an, dass es keinen Bauausschuss seit drei Monaten gab und dies in Zukunft nicht mehr so sein sollte, da sonst zu viele Tagespunkte auf den Ausschüssen stände.

Frau Palm fragt an, ob der Wasserschaden im Funktionsgebäude der Bauwesenversicherung gemeldet wurde. Dies wird verneint, da bisher keine abgeschlossen wurde.

---

Herr Vinke fragt an, ob das Protokoll der neuen Flutlichter an den Sportverein übersendet werden kann.

---

## 5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

---

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

BV/02/26/011

#### Hier: Vorbereitung der Entwurfsunterlagen

Der Planer stellt den Sachverhalt vor. Folgende Punkte sollen in den Entwurf eingearbeitet werden:

1. Straßenquerung im Bereich nördliche Zu/ und Abfahrt zum Plangebiet: Hier wird eine Linksabbiegespur zur Einfahrt ins Plangebiet gebaut. Die verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass dies möglich ist trotz der Nähe zum Kreisverkehr. Innerhalb des Plangebietes ist die bei der Ausfahrt die Stellfläche ausreichend groß bemessen, um keinen Rückstau zu erzeugen.
2. Anbindung des Radweges aus Boltenhagen kommend: Radweg wird so verlegt, dass die Anbindung vor den Gebäuden Sparkasse und Markt erfolgt.
3. Straßenüberquerung auf Höhe Kaufhaus Stolz und Lidl: Standort der Querungsanlage wird bestätigt, Ausbau mit Zebrastreifen und Mittelinsel
4. Ausfahrt Tankstelle und Nahversorgungszentrum: Die Ausfahrten liegen unmittelbar nebeneinander. Wünschenswert wäre eine gemeinsame Ausfahrt, da dies sich zu einem Unfallschwerpunkt entwickeln könnte. Der Vorhabenträger wird gebeten, dies privatrechtlich mit dem Tankstellenbetreiber zu regeln.
5. Baumstandorte auf dem Parkplatz: geplant ist die Anpflanzung eines Baumes pro sechs Stellplätze, seitens des Vorhabenträgers wird gewünscht, dass die Bäume nicht im Bereich der Parkplatzanlage zu pflanzen sind sondern auf dem Grundstück allgemein, da sich hinter der Parkplatzanlage diverse technische Anlagen befinden.
6. Werbepylons: Der Polygon ist zu hoch, es ist eine Visualisierung vorzulegen

#### **Beschluss:**

#### **Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

Folgende Punkte sind in den Entwurf einzuarbeiten:

1. Straßenquerung im Bereich nördliche Zu/ und Abfahrt zum Plangebiet: Hier wird eine Linksabbiegespur zur Einfahrt ins Plangebiet gebaut. Die verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass dies möglich ist trotz der Nähe zum Kreisverkehr. Innerhalb des Plangebietes ist die bei der Ausfahrt die Stellfläche ausreichend groß bemessen, um keinen Rückstau zu erzeugen.
2. Anbindung des Radweges aus Boltenhagen kommend: Radweg wird so verlegt, dass die Anbindung vor den Gebäuden Sparkasse und Markt erfolgt.
3. Straßenüberquerung auf Höhe Kaufhaus Stolz und Lidl: Standort der Querungsanlage wird bestätigt, Ausbau mit Zebrastreifen und Mittelinsel
4. Ausfahrt Tankstelle und Nahversorgungszentrum: Die Ausfahrten liegen unmittelbar nebeneinander. Wünschenswert wäre eine gemeinsame Ausfahrt, da dies sich zu einem Unfallschwerpunkt entwickeln könnte. Der Vorhabenträger wird gebeten, dies privatrechtlich mit dem Tankstellenbetreiber zu regeln.
5. Baumstandorte auf dem Parkplatz: geplant ist die Anpflanzung eines Baumes pro

sechs Stellplätze, seitens des Vorhabenträgers wird gewünscht, dass die Bäume nicht im Bereich der Parkplatzanlage zu pflanzen sind sondern auf dem Grundstück allgemein, da sich hinter der Parkplatzanlage diverse technische Anlagen befinden.

6. Werbepylonen: Der Pylon ist zu hoch, es ist eine Visualisierung vorzulegen

Nach Erarbeitung des endgültigen Entwurfes ist dieser als Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadtvertretung vorzulegen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	11
davon anwesend:	10
Zustimmung:	10
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

## **5.2 Vorstellung der Gebäudeplanung Nahversorgungszentrum**

Die Gebäudeplanung wird durch den Planer vorgestellt. Die Fassaden der Gebäude sollen aus sandsteinfarbigem Mauerwerk und Holz bestehen.

Alternativvorschläge sollen unterbreitet werden. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die technischen Aufbauten überschritten, dies ist zu prüfen und gegebenenfalls zu ändern.

Der Werbeschriftzug am Gebäude in Richtung Landesstraße ist zu verkleinern. Der Entwurf ist erneut vorzulegen.

---

## **5.3 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz**

**BV/02/26/012**

**Hier: Vorbereitung der Entwurfsunterlagen**

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der kommenden Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2026 behandelt.

---

## **5.4 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz" der Stadt Klütz und der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz**

**BV/02/26/013**

**Hier: Vorbereitung der Entwurfsunterlagen**

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der kommenden Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2026 behandelt.

---

**5.5 Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz**

**BV/02/26/006**

**Hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der kommenden Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2026 behandelt.

---

**5.6 Satzung den Bebauungsplan Nr. 31.2 „An der Bamburg“**

**BV/02/26/008**

**Hier: Beschluss zur Teilung des Plangebietes in die Bereiche Kreisverkehr und Baugebiet**

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der kommenden Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2026 behandelt.

---

**5.7 13. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**BV/02/26/007**

**Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf**

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der kommenden Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2026 behandelt.

---

**5.8 Außenanlagen Sportplatz Klütz**

**BV/02/25/120**

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der kommenden Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2026 behandelt.

---

**6 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen**

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt und in der kommenden Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2026 behandelt.

Vorsitz:

Schriftführung:

---

Kathleen Koch

---

J. Kuklinski

