

Stadt Klütz

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Klütz gemeinsam mit dem Finanzausschuss der Stadt Klütz

Sitzungstermin:	Donnerstag, 19.03.2026
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

Uwe Swazina

Karsten Bössow

Niels Drochner

Angelika Palm

Hannes Palm

Grit Bernier

Klaus Heselhaus

Henry Vinke

Bürgermeister/in

Martin Kühl

Verwaltung

K. Dietrich

Protokollant/in

J. Kuklinski

Abwesend

Mitglieder

Max Gagzow

entschuldigt

Hartwig Holst

entschuldigt

Gäste:

- **Herr Mahnel – Planungsbüro Mahnel**
- **Herr Buchwald – Kaufhaus Stolz**
- **Herr Subat, Frau Kibbel-Förster – Ostsee-Service-Boltenhagen GmbH (OSSEBO)**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Nichtöffentlicher Teil

4. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
- 4.1. städtische Wohnblöcke im Lindenring BV/02/26/021
hier: Beschluss zur Abarbeitung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen
5. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Öffentlicher Teil

6. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
- 6.1. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz BV/02/26/012
Hier: Vorbereitung der Entwurfsunterlagen
- 6.2. 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
- 6.3. Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz BV/02/26/006
Hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
- 6.4. Satzung den Bebauungsplan Nr. 31.2 „An der Bamberg“ BV/02/26/008
Hier: Beschluss zur Teilung des Plangebietes in die Bereiche Kreisverkehr und Baugebiet
- 6.5. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes BV/02/26/007
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf
- 6.6. Außenanlagen Sportplatz Klütz BV/02/25/120

7. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen
8. Schließen der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

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

Es handelt sich um eine gemeinsame Sitzung des Bau- und Finanzausschusses der Stadt Klütz.

Herr Jung und Frau Koch stimmen sich vor der Sitzung ab. Im Benehmen mit dem Vorsitzenden des Finanzausschusses übernimmt Frau Koch, die Vorsitzende des Bauausschusses der Stadt Klütz, die Leitung der gemeinsamen Sitzung. Es gibt keinen Widerspruch der Ausschussmitglieder beider Ausschüsse.

Frau Koch eröffnet daraufhin die Sitzung. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 4 von 7 Ausschussmitgliedern des Finanzausschusses anwesend.

Es sind 8 von 11 Ausschussmitglieder des Bauausschusses anwesend.

2 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt, ob durch die Stadt die Protestplakate und -schilder gegen Windkraft entfernt werden sollen.

Der Bürgermeister antwortet, dass ihm nichts dergleichen bekannt sei.

Ein Bürger fragt, wann die Bürgerbefragung zu den geplanten Windkraftanlagen durchgeführt wird.

Der Bürgermeister antwortet, dass zurzeit die Vorbereitungen laufen. Ein genauer Termin kann nicht benannt werden.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es werden keine Änderungsanträge gestellt.

Öffentlicher Teil

6 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

6.1 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz

BV/02/26/012

Hier: Vorbereitung der Entwurfsunterlagen

Herr Mahnel und Herr Buchwald erläutern den Sachverhalt.

Es gibt Bedenken, dass es zu einer Überschneidung bei der Produktpalette zu den Discountern geben wird. Dies wurde anscheinend schon einmal vorgelegt und wird zu den Gutachten wieder beigelegt.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen müssen präzisiert werden.

Herr Heselhaus merkt an, dass der geplante Riegel von Kaufhaus Stolz die Sichtachse auf Klütz einschränken würde. Daraufhin soll eine Visualisierung erstellt werden, um dies darzustellen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz empfiehlt, die Änderungen zur Verkaufsfläche entsprechend vorzunehmen, dass die Verkaufsfläche um 500 m² erhöht wird. Dies ist Planungsziel und zusätzlich erfolgt eine Regelung für 300 m² Lagerfläche. Die Anforderungen an den Außenverkauf sind entsprechend zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	11
davon anwesend:	9
Zustimmung:	7
Ablehnung:	1
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

6.2 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

Herr Mahnel erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Den Änderungsbereich um die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens zu erweitern. Die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens ergibt sich aus dem Konzept für den B-Plan Nr. 46 der Stadt Klütz.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	11
------------------------	----

davon anwesend:	9
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

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

BV/02/26/006

Hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Herr Mahnel führt in die Thematik ein. Es erfolgt eine rege Diskussion.

Herr Palm stellt folgenden Antrag:

Die Verwaltung soll prüfen, ob der Wasser- und Bodenverband die Vergrößerung bzw. Ertüchtigung des Durchlasses für notwendig erachtet, um das Oberflächenwasser ordnungsgemäß abzuleiten.

Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Frau Bernier stellt folgenden Antrag:

Die Verwaltung soll mit den Anwohnern eine Vereinbarung treffen, dass in den Gärten jeweils eine Mulde herzustellen ist, um das Niederschlagswasser abzuleiten. Dadurch soll im Gegenzug die jeweilige GRZ erhöht werden.

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Den Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 in Arpshagen zur Präzisierung der ursprünglichen Planungsziele und für einen kleineren Teilbereich.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden, Osten und Westen: durch die Straße „Neue Straße“,
- im Süden: maßgeblich durch die festgesetzte Grünfläche oder noch unbebaute Grundstücksflächen,
- lediglich im Südosten: durch das MI 2 Gebiet am Gutshaus.

2. Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes,
- Regelung der Grundflächenzahl in Bezug auf die Zulässigkeit der Überschreitung,
- Reduzierung der Grünflächen zugunsten von allgemeinem Wohngebiet,
- Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.

3. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierbei ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.

4. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a

Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

5. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind mindestens auf die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Amt Klützer Winkel, 23948 Klütz, Schloßstraße 1, Bauamt öffentlich auszulegen; der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen.
7. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
8. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden, die ansonsten nach § 2 Abs. 2 BauGB erforderlich ist, ist entbehrlich.
9. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nach § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht für die Rechtmäßigkeit des Planes von Bedeutung ist.

Abstimmungsergebnis:

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

6.4 Satzung den Bebauungsplan Nr. 31.2 „An der Bamburg“

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

BV/02/26/008

Herr Mahnel erläutert den Sachverhalt.

Frau Palm bezieht sich auf den Bericht von 11/2024 und gibt zu bedenken, dass die Gebäude bis zu drei Vollgeschosse haben können und viele Bäume gefällt und neu gepflanzt werden müssen. Zudem müssten die Mülltonnen aus der Planstraße C in die Planstraße A gebracht werden. Es soll zudem eventuell ein gesonderter Bauausschuss für den Bebauungsplan 31.2 geben.

Frau Palm stellt den Antrag, den Beschlussvorschlag wie folgt zu ergänzen:

- ...

- Teilbereich Süd für die Schaffung des Planungsrechts **für den Kreisel und die dazugehörigen Straßenteile.**

Anschließend lässt Frau Koch über die Beschlussempfehlung unter der Berücksichtigung des Antrages von Frau Palm abstimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Unter Berücksichtigung des bisherigen Kenntnisstandes zur technischen Planung und Vorbereitung des Vorhabens und der Notwendigkeit zur Schaffung des Planungsrechts für die Errichtung des Kreisverkehrs wird die Gliederung des Gebietes in Teilbereiche beschlossen:

- Teilbereich Nord für die Wohnbebauung
- Teilbereich Süd für die Schaffung des Planungsrechts **für den Kreisel und die dazugehörigen Straßenteile.**

Abstimmungsergebnis:

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

6.5 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

BV/02/26/007

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

Herr Mahnel erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Dass der Flächennutzungsplan entsprechend dem Plankonzept der Stadt Klütz im südöstlichen Gemeindegebiet in den Ortsteilen Oberhof und östlich angrenzend an Wohlenberg am Anleger in Teilbereichen geändert wird und die Weißflächen um die Ortslage Wohlenberg als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Hierfür wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Es werden folgende Teilbereiche betrachtet, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Teilbereich 1 (TB1 - Oberhof) - Bereiche östlich und westlich der Straße zur Traktorenwerkstatt in Oberhof mit der Zielsetzung gemischte Bauflächen darzustellen.

Teilbereich 2 (TB2 - Oberhof) - für Flächen südlich der Neuen Reihe mit dem Ziel Wohnbauflächen darzustellen entsprechend Zielsetzung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz.

Teilbereich 3 (TB3 - Oberhof) - Bereiche nördlich der Straße Neue Reihe mit der Darstellung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Realbestandes.

Teilbereich 4 (TB4 - Wohlenberg) – für Flächen angrenzend an die Ortslage Oberhof mit der Anpassung der Art der Nutzung im Strandbereich. Innerhalb des Gebietes SO Versorgung und Infrastruktur wird der Bereich um die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergänzt und ein gesonderter Bereich für Parkplätze dargestellt.

Die Zielsetzungen am Anleger werden zurückgenommen. Die Mole wird nicht mehr als Planungsziel verfolgt. Zugunsten der Naturbelassenheit ist der Rückbau des Anlegers vorgesehen. Es werden Bereiche für den Aufenthalt und für die Versorgung und Infrastruktur und für Stellplätze berücksichtigt. Die verbleibende Fläche am Anleger wird als Naturerlebnisplatz dargestellt.

Im Flächennutzungsplan noch enthaltene Weißflächen gemäß Plankonzept werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilbereiche in Oberhof und Wohlenberg und die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft.
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

6.6 Außenanlagen Sportplatz Klütz

BV/02/25/120

Es erfolgt eine rege Diskussion.

Die Verwaltung soll in Erfahrung bringen, wie viel Geld noch in der Haushaltsstelle zur Verfügung steht.

Frau Dietrich erläutert, dass es 50.000€ vom Bund zur freien Verwendung gibt und man dieses Geld dafür nutzen könnte.

Herr Vinke stellt folgenden Antrag:

1. Das Thema wird verschoben auf die nächste Sitzung des Bauausschusses.
2. Die Verwaltung soll die erforderlichen Unterlagen zuarbeiten.
3. Der Planer soll zum nächsten Bauausschuss eingeladen werden.

Dem Antrag von Herrn Vinke wird einstimmig zugestimmt.

7 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Herr Heselhaus stellt folgenden Antrag:

Es soll ein zeitweiliger Ausschuss (Untersuchungsausschuss) zum Funktionsgebäude gebildet werden, indem Planungs-, Bau- sowie Honorarmängel aufgearbeitet werden sollen.

Die Ausschussvorsitzende lässt über den Antrag von Herr Heselhaus abstimmen.

Mit 8 Ja-Stimmen und einer Enthaltung wird dem Antrag zugestimmt.

Der Bürgermeister begrüßt die Nutzung des Funktionsgebäudes für private Veranstaltungen. So ein Raum ist sehr nachgefragt.

Herr Palm ergänzt, dass die Vermietung städtischer Immobilien durch die Stadt selbst erfolgen muss.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Gebäude eine Förderung für den Schul- und Vereinssport erhalten hat. Der Verwendungszweck muss eingehalten werden, da ansonsten ggf. Fördermittel zurückgefordert werden könnten.

8 Schließen der Sitzung

Die Ausschussvorsitzende beendet um 22:30 Uhr die Sitzung.

Vorsitz:

Schriftführung:

Kathleen Koch

J. Kuklinski