

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/26/042

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> A. Burda	<i>Datum</i> 20.04.2026 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	04.05.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)		N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	01.06.2026	Ö

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vor. Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 ist die Entwicklung des Bereiches östlich der Boltenhagener Straße vorgesehen.

Die Stadt Klütz beabsichtigt die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am nordöstlichen Ortseingang von Klütz an der Boltenhagener Straße. Planungsziel ist die Verbesserung der Versorgung zur Berücksichtigung der grundzentralen Aufgaben der Stadt Klütz. Planungsziel ist die

- Neuansiedlung eines Edeka-Marktes (ca. 1.800 m² Vfl.) und eines Drogeriemarktes (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
- die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung
- Neubau einer Sparkassenfiliale
- Erweiterung des ansässigen Kaufhauses Stolz (von 775 m² auf ca. 1.275 m² Vfl. zzgl. der Außenverkaufsfläche von 125 m², somit 1.400 m² Vfl.) auf der gegenüberliegenden Seite.

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

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

Standortalternativen.

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

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 handelt es sich um Flächen, die derzeit überwiegend bereits bebaut sind. Im Flächennutzungsplan sind sie bisher ohne bauliche Nutzung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren für die beabsichtigten Vorhaben geändert.

Auf der Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Anforderungen an den Ausbau und die Leistungsfähigkeit der Boltenhagener Straße ermittelt und Fußgängerquerungen vorgegeben. Darüber hinaus werden die Anforderungen an den ausreichenden Schallschutz gesichert. Über ein Schallschutzgutachten wurden die Auswirkungen und die Maßnahmen bestimmt.

Die Stadt Klütz hat das Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Klütz mit dem Vorentwurf durchgeführt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs und der Bewertung der Stellungnahmen erfolgen Präzisierungen der Planung und der Begründung zum Plan.

Die Stadt Klütz hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 16. Juni 2025 bis einschließlich 29. Juli 2025 durchgeführt. Die Stadt Klütz hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit erhalten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durch Anschreiben vom 25.06.2025 erfolgt. Die Bewertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Verbände und der Nachbargemeinden, die ebenfalls mit Schreiben vom 25.06.2025 beteiligt wurden, wird vorgenommen.

Die bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden ausgewertet und gemäß Entscheidung der Stadtvertretung der Stadt Klütz für das weitere Beteiligungsverfahren beachtet.

Im Rahmen des Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses mit dem Bebauungsplan Nr. 37 wurde die Abstimmung mit den Behörden und Stellen geführt.

Die Zielsetzungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Der Landkreis hat Anregungen zur Planzeichnung und zu Inhalten vorgetragen. Die Bemaßung wird ergänzt. Die Bestandsdarstellung wird gewählt wie bisher. Die Verkaufsfläche wurde geregelt. Mittlerweile besteht die Absicht und dies ist auch bei der Raumordnung mit dargestellt worden, 1.400 m² Verkaufsfläche zu regeln, 1.275 m² Verkaufsfläche insgesamt im Gebäude und 125 m² als Außenverkaufsfläche. Somit wird die Verkaufsfläche, die zwischen 1.275 m² und 1.400 m² lag auf 1.400 m² festgelegt. Es wird klargestellt, dass nur ein Einzelhandelsbetrieb entsteht. Der Bezugspunkt wird auf das Gelände gelegt. Die Festsetzung zu Werbeanlagen bleibt erhalten und wird nicht aufgeweicht. Die Hinweise zur Beleuchtung werden entsprechend beachtet.

In Bezug auf die sonstigen Belange am Standort werden die Brandschutzsicherung und Löschwasserbereitstellung als gesichert angesehen. Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt. Maßgeblich sind die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Hierzu sind die Anforderungen der Wasserbehörde im Einvernehmen mit dem Zweckverband erforderlich. Regenwasserableitung und Schmutzwasserableitung sind gesichert. Die Regenwasserbewirtschaftung ist zukünftig gegeben. Auf den Gewässerschutz ist einzugehen und Starkregenvorsorge ist im Rahmen der technischen Planungen nachzuweisen und ist durch das System gegeben.

In Bezug auf die Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich hier kaum Anforderungen. Es ist ein kluges Regime der Regenwasserbewirtschaftung zu wählen. Die Fläche des Vorhabens wird

nicht vergrößert. Es wird nur anstelle der bisher unversiegelten Fläche eine versiegelte Fläche genutzt.

Immissionsschutzseitig werden die Anforderungen dadurch erfüllt, dass die Belange in einem Gutachten beachtet sind. Die Anforderungen sind zukünftig zu beachten. Hinsichtlich des Bodenschutzes sind keine Belange kundgetan.

Die Auswirkungen zu Einzelbäumen nach § 18 NatSchAG M-V werden überprüft. Geschützte Biotop sind nicht berührt. Im Zusammenhang mit dem Naturschutz sind die Eingriffs-/Ausgleichsbelange, der Baum- und Alleenschutz sowie das Naturdenkmal entsprechend zu beachten. Artenschutzrechtliche Belange werden im Artenschutzgutachten geregelt. Nach § 20 geschützte Biotop sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht zu berücksichtigen. Auswirkungen auf FFH-Gebiete sind nicht gegeben. Die Belange des Gesundheitsamtes werden mit immissionsschutzrechtlicher Regelung bewertet. Die Abfallentsorgung am Standort ist möglich.

Aus Sicht der übrigen Behörden und TÖB ergeben sich Hinweise des Straßenbauamtes. Die Anforderungen zur Anbauverbotszone sind im weiteren Verfahren zu regeln. Gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze sind zu beachten. Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Seitens des Landesforstamtes wurde das forstrechtliche Einvernehmen erteilt. Die Planungsabsicht ist entsprechend umsetzbar. Seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ werden keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen. Die Anforderungen des Zweckverbandes werden so abgestimmt, dass hier die entsprechenden Verträge vereinbart werden können. Die sonstigen Belange der Ver- und Entsorgung sind geregelt und die Telekommunikation kann erfolgen. Die Energieversorgung ist gesichert. Die Belange des Bergamtes werden durch Berücksichtigung der Leitung beachtet. Hinweise des Zoll berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Löschwasserbereitstellung am Standort kann gesichert werden, wenn ein Unterflurhydrant hergestellt wird mit der erforderlichen Kapazität.

Belange des Landesanglerverbandes sind nicht berührt. die Grundzüge der Planung werden nicht angesprochen. Es ist jedoch der Hinweis auf die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Klützer Baches im Stadtgebiet vorgeschlagen und herzustellen.

Seitens der Gemeinden Kalkhorst, Hohenkirchen und Damshagen wurden keine Bedenken vorgetragen. Seitens der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde keine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss ist Voraussetzung für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte. Die sich im Rahmen der Erörterung und Diskussion im Bauausschuss ergebenden Anforderungen werden bis zur Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:
 - im Norden: durch Grünflächen,
 - im Osten: durch die Boltenhagener Straße und Bauflächen des Sondergebietes

- für Einzelhandel,
 - im Süden: durch Straßenverkehrsflächen, die Boltenhagener Straße sowie Wohnbauflächen der Stadt Klütz,
 - im Westen: durch Grünflächen
- und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
3. 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 des Bebauungsplanes Nr. 37 mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Amt Klützer Winkel öffentlich auszulegen; der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen.
 4. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
 5. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nach § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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.
 6. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Keine finanziellen Auswirkungen.


Anlage/n:

1	2026-04-27_AbwVorentw_KlützB37 öffentlich
2	Klütz B 37 Stellungnahmen_ohneAFROLP_LK öffentlich
3	2026-04-28_Klütz_B37_Plan_BV_Entw_komp öffentlich
4	2026-04-27Kluetz_B37_Teil-B_BV-Entwurf_1 öffentlich
5	2026-04-29_Kluetz_B37_BG_BV_Entw+DB öffentlich

Anlage 1 zum Beschluss 2026-_____ - Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Klütz „Erweiterung Kaufhaus Stolz“


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz							
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB							
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB							
Vorentwurf							
Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
I. Planungsanzeige							
II. Träger öffentlicher Belange							
II.1	Amt für Raumordnung	25.06.2025	06.08.2025	06.08.2025		x	
II.2	Landkreis Nordwestmecklenburg	25.06.2025	25.07.2025	25.07.2025	x	x	
II.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und	25.06.2025	23.07.2025	18.07.2025		x	
II.4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	25.06.2025	22.07.2025	22.07.2025			x
II.5	Straßenbauamt Schwerin	25.06.2025	07.07.2025	07.07.2025		x	
II.6	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	25.06.2025	22.07.2025	22.07.2025		x	
II.6a	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	25.06.2025	31.07.2025	31.07.2025		x	
II.7	Landesamt für innere Verwaltung	25.06.2025	25.06.2025	25.06.2025		x	
II.8	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz	25.06.2025	17.07.2025	17.07.2025			x
II.9	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern	25.06.2025	30.06.2025	30.06.2025			x
II.10	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr	25.06.2025	14.07.2025	14.07.2025			x
II.11	Polizeipräsidium Rostock						
II.12	Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste"	25.06.2025	07.07.2025	07.07.2025			x
II.13	Zweckverband Grevesmühlen	25.06.2025	17.07.2025	15.07.2025			x
II.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	25.06.2025	30.06.2025	30.06.2025			x
II.15	e.dis AG	25.06.2025	08.08.2025	08.08.2025			x
II.16	Hansegas GmbH	25.06.2025	21.07.2025	21.07.2025			x
II.16a	Hansegas GmbH	25.06.2025	17.07.2025	17.07.2025			x
II.17	GDMoom GmbH	25.06.2025	01.07.2025	01.07.2025			x
II.18	50Hertz Transmission GmbH	25.06.2025	08.07.2025	08.07.2025			x
II.19	Bergamt Stralsund	25.06.2025	16.07.2025	15.07.2025			x
II.20	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt	25.06.2025	09.07.2025	09.07.2025			x
II.21	Kirchenkreisverwaltung	25.06.2025	27.06.2025	27.06.2025			x
II.22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	25.06.2025					
II.23	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	25.06.2025	25.07.2025	25.07.2025			x
II.24	Handwerkskammer Schwerin	25.06.2025					
II.25	Landgesellschaft	25.06.2025					
II.26	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH	25.06.2025					
II.27	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt M-V	25.06.2025					

II.28	Deutscher Wetterdienst	25.06.2025	15.07.2025	15.07.2025			x	
II.29	Hauptzollamt Stralsund	25.06.2025	21.07.2025	21.07.2025			x	
II.30	Katholische Kirche	25.06.2025						
II.31	Ministerium für Landwirtschaft und	25.06.2025						
II.32	BVG	25.06.2025	25.06.2025	25.06.2025			x	
II.33	Freiwillige Feuerwehr ü. Amt Klützer Winkel	25.06.2025	26.06.2025	26.06.2025			x	
II.34	Vodafone GmbH	25.06.2025	21.07.2025	21.07.2025			x	
II.35	DFMG Deutsche Funktum GmbH	25.06.2025						
II.36	Telefonica Germany	25.06.2025						
II.37	Kabel Deutschland	25.06.2025						
III. Verbände								
III.1	Naturschutzbund Deutschland	25.06.2025						
III.2	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	25.06.2025						
III.3	Landesjagdverband	25.06.2025						
III.4	Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern	25.06.2025	21.07.2025	18.07.2025			x	
III.5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	25.06.2025						
III.6	Verein f. Landschaftsgestaltung u. Artenschutz e.V.	25.06.2025						
IV. Nachbargemeinden								
IV.1	Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	25.06.2025						
IV.2	Gemeinde Hohenkirchen	25.06.2025	16.07.2025	16.07.2025				x
IV.3	Gemeinde Kalkhorst	25.06.2025	16.07.2025	16.07.2025				x
IV.4	Gemeinde Damshagen	25.06.2025	16.07.2025	16.07.2025				x
IV.5	Gemeinde Warnow	25.06.2025						
IV.6	Gemeinde Roggenstorf	25.06.2025						
V. Öffentlichkeit								
-								
1 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen								
2 Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen								
3 Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise								

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">II.1</p> <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</p>  <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Pampower Straße 68, 19061 Schwerin</p> <p>Amt Klützer Winkel Für die Stadt Klütz Schloßstraße 1 23948 Klütz</p> <p>Bearbeiterin: Frau Eberle Telefon: 0385 588 89 141 E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 110-506-78/25 (B-Plan) 110-505-36/25 (FNP) Datum: 06.08.2025</p> <p>nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM Referat 550</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ i. V. m. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom: 25.06.2025 (Posteingang: 25.06.2025) Ihr Zeichen: AB, B37 Klütz</p> <p>Sehr geehrte Frau Burda,</p> <p>die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM vom 07.06.2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.</p> <p>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung haben die Vorentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ und zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Klütz jeweils bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2025) und Begründung vorgelegen. Ergänzend liegt eine Auswirkungsanalyse zur „Entwicklung eines Nahversorgungszentrum und Neuaufstellung Kaufhaus Stolz“ (Stand März 2025) vor. Darüber hinaus fand am 20.11.2024 ein Abstimmungsgespräch zur geplanten Entwicklung eines Nahversorgungszentrums statt, bei dem auch die vorgesehene Erweiterung des ansässigen Kaufhauses Stolz thematisiert wurde.</p> <p>Planungsziel ist die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Kaufhauses Stolz von derzeit 775 m² auf zukünftig ca. 1.250-1.400 m² Verkaufsfläche, um den gestiegenen Anforderungen an ein attraktives Einkaufserlebnis gerecht werden zu können.</p>	<p>Zu 1. Die Information wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Die Planungsziele werden zur Kenntnis genommen. Mittlerweile wurden die Zielsetzungen für das Kaufhaus Stolz präzisiert. Nunmehr wird präzisiert, dass 1.275 m² Verkaufsfläche auf das Ladengeschäft und 125 m² für saisonale Außenverkaufsfläche entfallen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz wird für den Vorhabensbereich derzeit eine Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 12. Änderung (Teilbereich 2) ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen.</p> <p>Raumordnerische Bewertung Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Unter Berücksichtigung der ebenfalls vorgesehenen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in unmittelbarer Nähe ist konkret von einer Agglomeration auszugehen, da die Einzelhandelsbetriebe von potenziellen Kunden als eine Einheit als Einkaufsgelegenheit wahrgenommen werden (vgl. Begründung zum Kapitel 4.3.2 des LEP M-V). Vor diesem Hintergrund sind die möglichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf bestehende Zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen.</p> <p>Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V nur in Zentralen Orten zulässig. Der Stadt Klütz wird gemäß RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (vgl. Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM) und ist somit grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet.</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Mit dem Vorhaben ist die Erweiterung des bestehenden Kaufhauses auf eine Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² vorgesehen. Das Kaufhaus hat sich am in Rede stehenden Standort etabliert. Es bildet einen Anlaufpunkt für Einheimische und Touristen und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung im Einzugsgebiet, aber auch für die Übernachtungsgäste und Tagestouristen. Die hier angebotenen Sortimente bilden eine sinnvolle Ergänzung des angrenzend geplanten Nahversorgungszentrums und den übrigen Einzelhändlern in der Stadt Klütz. Mit der vorliegenden Planung in Kombination mit der vorgesehenen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im B-Plan Nr. 46 kommt die Stadt ihrer Funktion als Grundzentrum nach und leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum.</p> <p>Im Rahmen eines gemeinsamen Strategiepapieres für die Einzelhandelsentwicklung (Stand März 2025) haben die Stadt Klütz und die Gemeinde Boltenhagen entsprechend Zentrale Versorgungsbereiche definiert und eine gemeinsame Sortimentsliste erarbeitet. In der Stadt Klütz wird der Ortskern im Bereich Am Markt/ Schlossstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) festgelegt. Der Bereich des B-Plans Nr. 37 ist Teil des funktionalen Ergänzungsstandortes an der Boltenhagener Straße. In der Gemeinde Boltenhagen wird der Bereich entlang der Ostseeallee und Mittelpromenade als ZVB ausgewiesen. Der Standort Kastanienallee wird als funktionaler Ergänzungsstandort festgelegt.</p> <p>Im Zuge einer Auswirkungsanalyse (Stand März 2025) wurden die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums sowie der Erweiterung des Kaufhauses Stolz beleuchtet. Die kumulierte Wirkungsprognose zeigt auf, dass die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums in Verbindung mit der Verkaufsflächenerweiterung des Kaufhauses Stolz in der Stadt Klütz zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen können. Für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Klütz können negative städtebauliche Auswirkungen somit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus Sicht des Gutachters überwiegen jedoch die Chancen, die sich aus der Entwicklung des</p>	<p>24 2.</p> <p>3.</p> <p>Zu 3. Die raumordnerische Bewertung berücksichtigt bereits 1.400 m². Im Rahmen der raumordnerischen Bewertung wird die Vereinbarkeit hergestellt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen. Ergänzung der Begründung.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>neuen Nahversorgungszentrums ergeben, gegenüber den Risiken. In den Gemeinden Boltenhagen und Gägelow sowie den Städten Grevesmühlen und Dassow sind keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Diese gutachterliche Einschätzung lässt sich aus meiner Sicht jedoch überwiegend auf die vorgesehene Angebotsstruktur des zukünftigen Nahversorgungszentrums zurückführen. Konkretisierend für die Erweiterung des Kaufhauses Stolz wird ausgeführt, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Weder sind die Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, noch die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet durch das Planvorhaben gefährdet.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht erfolgt mit der Erweiterung des Kaufhauses Stolz eine sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungszentrums und trägt somit maßgeblich zur Sicherung der funktionalen Leistungsfähigkeit des Grundzentrums bei. Es kann somit eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V hergestellt werden.</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig.</p> <p>Wie bereits erläutert, wird der Ortskern der Stadt Klütz im Bereich Am Markt/ Schlosstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße als Zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Dieser ist überwiegend durch kleinteilige Strukturen geprägt. Es steht somit keine Fläche zur Verfügung, die für die Erweiterung des Kaufhauses Stolz herangezogen werden kann. Darüber hinaus handelt es sich um einen bereits etablierten Standort. Insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in unmittelbarer Nähe ist die vorgesehene Erweiterung auf der jetzigen Fläche raumordnerisch und städtebaulich sinnvoll. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen der Stadt Klütz und trägt somit auch wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich bei. Vor diesem Hintergrund kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem vorgenannten Programmsatz hergestellt werden.</p> <p>Bewertungsergebnis Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p> <p>Abschließender Hinweis Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Jana Eberle</p>	<p>zu 3.</p> <p>4.</p> <p>5.</p> <p>Zu 4. Die Vereinbarkeit wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss				
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">II.2</div>  <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Der Landrat FD Bauordnung und Planung</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar Amt Klützer Winkel Für die Stadt Klütz Schloßstr.1 23948 Klütz</p> <p>Auskunft erteilt Ihnen Frau Gielow Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen Telefon 03841 3040 6314 Fax 03841 3040 86314 E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de</p> <p>Unsere Sprechzeiten Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr</p> <p>Unser Zeichen Grevesmühlen, den 25.07.2025</p> <p>Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der Beteiligung vom 25.06.2025</p> <p>Sehr geehrte Frau Burda,</p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 10. Februar 2025 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und des Landkreises NWM:</p> <table border="1" data-bbox="100 1077 851 1380"> <tr> <td data-bbox="100 1077 481 1276"> FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung Vorbeugender Brandschutz Untere Denkmalschutzbehörde Untere Bauaufsichtsbehörde </td> <td data-bbox="481 1077 851 1276"> FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde </td> </tr> <tr> <td data-bbox="100 1276 481 1380"> FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulastträger </td> <td data-bbox="481 1276 851 1380"> FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde </td> </tr> </table>	FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung Vorbeugender Brandschutz Untere Denkmalschutzbehörde Untere Bauaufsichtsbehörde 	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde 	FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulastträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde 	<p>Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Die beteiligten Fachdienste und Fachgruppen des Landkreises werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung Vorbeugender Brandschutz Untere Denkmalschutzbehörde Untere Bauaufsichtsbehörde 	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde 						
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulastträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde 						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> FD Öffentlicher Gesundheitsdienst FD Kataster und Vermessung </div> <p>Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Gielow SB Bauleitplanung</p>	<p style="text-align: right; margin-right: 10px;">Zu 2 — 3</p> <p>Zu 3. Die Schreiben werden nachfolgend behandelt und je nach Erfordernis in den Bearbeitungen beachtet.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Anlage FD Bauordnung und Planung</p> <p>Bauleitplanung Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p><u>I. Allgemeines</u> Mit der vorliegenden Planung soll der Standort von Kaufhaus Stolz in Klütz erweitert und somit verfestigt werden.</p> <p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u> -</p> <p><u>III. Planerische Festsetzungen</u> <i>Planzeichnung:</i> Das Baufenster ist zu vermaßen.</p> <p><i>Planzeichenerklärung:</i> Die Formulierung unter III. „Darstellungen der Plangrundlage“ ist missverständlich. Ich empfehle die Überschrift ganz zu streichen oder als Punkt II.1 als „Darstellung oder Übernahme des aktuellen Bestandes auf der Planzeichnung“ zu überschreiben. Die Formulierung unter IV. „Darstellungen der Plangrundlage“ ist missverständlich. Ich empfehle die Überschrift ganz zu streichen oder als Punkt III.1 Übernahme des aktuellen Bestandes auf der Planzeichnung“ zu überschreiben.</p> <p><i>Text - Teil B:</i> Zu 1.1 Entsprechend der Begründung soll gutachterlich überprüft werden, ob die Außenverkaufsflächen auf die Verkaufsfläche anzurechnen ist. Dazu nachfolgende Kommentierung: Zur Frage, inwieweit Flächen außerhalb des Gebäudes auf die Verkaufsflächen angerechnet werden, geht das BVerwG von der Bedeutung der Verkaufsfläche als wesentlichem Maßstab iSd § 11 Abs. 3 aus, um die Attraktivität und damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Betriebes typisierend zu erfassen (vgl. BVerwG Ur. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04, BVerwGE 124, 364 = BeckRS 2006, 20639). Danach tragen – so das BVerwG Ur. v. 9.11.2016 – 4 C 1.16, NVwZ 2017, 640 = BeckRS 2016, 114180 – zur Aufenthaltsqualität – schon witterungsbedingt – Flächen im Gebäudeinneren deutlich stärker bei als solchen außerhalb des Gebäudes, selbst wenn letztere überdacht sein sollten. Denn – so das BVerwG</p>	<p>A Zu 0. Die Stadt Klütz setzt sich mit den Belangen auseinander und behandelt sie.</p> <p>Zu 1. Planungsziel ist die Erweiterung von Kaufhaus Stolz.</p> <p>Zu 2. -</p> <p>Zu 3.1. Die Bemaßung ist vorzunehmen. Das Bemaßung hat zu erfolgen.</p> <p>Zu 3.2. Die Formulierung „Darstellungen der Plangrundlage“ wird ersetzt durch IV. „Aktueller Bestand des Lage- und Höhenplanes des ÖBVI“.</p> <p>Zu 3.3. Die Stadt Klütz hat sich hierzu verständigt. Eine Präzisierung der Verkaufsflächen ist erfolgt. Danach sind 1.275 m² Verkaufsfläche im Gebäude vorgesehen. 125 m² sind als Außenverkaufsfläche vorgesehen. Dies wurde gutachterlich betrachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>-</p> <p>Zu berücksichtigen</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>– es sei prägend für die Wettbewerbsfähigkeit das vom Käufer wahrgenommene Innere des Gebäudes, nicht der Weg dorthin. Damit lasse sich die Grenze der Verkaufsfläche nach Maßgabe des Gebäudes, also der erkennbaren baulichen Gesichtspunkte, spezifisch planungsrechtlich bestimmen. Sie beginne grundsätzlich erst dort, wo der Kunde das Gebäude betrete. Mit einer solchen Abgrenzung werde der Praxis ein handhabbares und auch in anderem Zusammenhang bedeutsames (unter Hinweis auf § 20 Abs. 3 BauNVO) Kriterium an die Hand gegeben. Damit seien Freiflächen, auch wenn sie zur Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes beitragen könnten, in der Regel nicht Teil der Verkaufsfläche. Etwas Anderes gelte aber insbesondere, wenn solche Freiflächen außerhalb des Gebäudes in erheblichem zeitlichem Umfang unmittelbar dem Verkauf dienen, also auf ihnen Waren angeboten oder präsentiert werden. In diesen Fällen wiege die eindeutige Zuordnung der Fläche zum Verkaufsvorgang schwerer als das Fehlen einer räumlichen Zuordnung zum Inneren des Gebäudes.</p> <p>(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauNVO § 11, beck-online)</p> <p>Davon ausgehend gehe ich nach dem derzeitigen Verkaufskonzept vom Kaufhaus Stolz in Klütz von einer Anrechnung auf die Verkaufsfläche aus, sofern kein anderer Nachweis erbracht wird. Bzw. es sollte schon im Plan auf die mögliche Größe der Außenverkaufsflächen mit abgestellt werden, um Missverständnisse zu vermeiden.</p> <p>Zu 1. 2 Die Festsetzungen unter 1.1 und im ersten Anstrich unter 1.2 sind in Übereinstimmung zu bringen.</p> <p>Zu 2.2.1 Die Festsetzung ist unbestimmt und zu überarbeiten. Für die Stellplätze sind auf der Planzeichnung unterschiedliche Höhenangaben vorhanden.</p> <p>Zu 2.2.2. Es ist zu prüfen, ob diese Festsetzung tatsächlich haltbar ist. Erfahrungsgemäß kommen hier immer die ersten Befreiungsanträge z. B. Werbung durch Fahnen, Werbepylon und dgl..</p> <p>Zu II 1.1. Sofern mit der Festsetzung kein bodenrechtlicher Bezug hergestellt werden kann, können die Ausführungen nur als Hinweis aufgenommen werden.</p> <p style="text-align: right;">Seite 4/17</p>	<p style="text-align: center;">3.3</p> <hr/> <p>Zu 3.4. Die Festsetzung im ersten Anstrich ist dahingehend zu ändern, dass ein Einzelhandelsbetrieb zulässig ist.</p> <p>Zu 3.5. Der Bezugspunkt für die Gebäude wird konkret vorgegeben.</p> <p>Zu 3.6. Die Festsetzung für Werbeanlagen ist abschließend. Auch für Fahnen sollen keine Ausnahmen gestattet werden. Die Stadt Klütz hat sich hiermit abschließend beschäftigt.</p> <p>Zu 3.7. Die Festsetzung zu Beleuchtungen wird zu Hinweis Beleuchtung.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><u>Begründung</u> In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.</p> <p>Vorbeugender Brandschutz Brandschutz – Grundsätzliches</p> <p>Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)</p> <p><u>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</u></p> <p>Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.</p> <p>Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p> <p>Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.</p> <p style="text-align: right;">Seite 5/17</p>	<p>Zu 4. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>B</p> <p>Zu 1. Die Anforderungen werden im Bauantragsverfahren weiter überprüft. Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorbereitung wurden entsprechend Voraussetzungen geschaffen.</p> <p>Zu 2. Das Konzept ist so gewählt, dass die Erreichbarkeit der Grundstücke gegeben ist. Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist beachtet. Weitergehende Nachweise erfolgen im Rahmen der detaillierten Planung. Aufgrund der Lage der Grundstücke und der befestigten Flächen ist die Erreichbarkeit gegeben. Zusätzlich ist für den B-Plan Nr. 37 für das Kaufhaus Stolz beachtlich, dass das Kaufhaus bereits jetzt vorhanden ist. Die Erweiterung rückt näher an die Verkehrsflächen heran.</p> <p>Zu 3. Die Löschwasserversorgung kann am Standort gesichert werden. Die detaillierten Ausführungen erfolgen in der Bauantrags- und Baugenehmigungsplanung.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.</p> <p>Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.</p> <p>Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)</p> <p>Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) • Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 • Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch <p>Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.</p> <p>Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.</p> <p>Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • offene Wohngebiete 140 m <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 6/17</p>	<p>2 3</p>	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<ul style="list-style-type: none"> • geschlossene Wohngebiete 120 m • Geschäftsstraßen 100 m <p>Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.</p> <p>Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.</p> <p>Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.</p> <p>Untere Bauaufsichtsbehörde -</p> <p>FD Umwelt und Regionalentwicklung</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 30px; background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="width: 30px; background-color: yellow; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 24px;">X</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="width: 30px; background-color: green;"></td> </tr> </table> </div> <p>1. Wasserversorgung:</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 2 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist eine</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p style="text-align: right; margin-right: 20px;">Zu 3</p> <hr style="width: 10%; margin: 0 auto;"/> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">4</p> <p>C Zu 1. Denkmalbelange werden nicht berührt.</p> <p>D Zu 1. Es wird keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>E Zu 0. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Behandlung der Anregungen erfolgt nachfolgend.</p> <p>Zu 1. Die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Die Begründung ist zu ergänzen. Die nachrichtliche Übernahme ist im Text-Teil B zu beachten.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>-</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Neuausweisung von B-Plangebieten für Industrie und produzierendes Gewerbe unzulässig. Der B-Plan Nr. 37 fällt nicht unter den Tatbestand. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.</p> <p>2. Abwasserentsorgung:</p> <p>Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.</p> <p>3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:</p> <p>Gemäß den folgenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung zu treffen, nachzuweisen und die geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>a) <u>allgemein</u></p> <p>Mit der Einführung des neuen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 2010 und der zeitgleichen Bereinigung des Landeswassergesetzes (LWaG) erfolgte die Grundsteinlegung für ein Umdenken in der bisherigen Entwässerungsphilosophie zum naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser.</p> <p>Die Notwendigkeit der Veränderung in der Niederschlagswasserbeseitigung hat sich in der jüngsten Zeit gerade durch die häufigen und intensiven Niederschlagsereignisse gezeigt. Auch wenn es im Einzelnen immer um örtlich angepasste Entwässerungskonzepte geht, haben die Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Vermeiden oder Reduzieren abflusswirksamer Flächen, - das Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser mittels dezentraler Systeme, - die Speicherung und Nutzung oder verzögerte Ableitung, - die Begrenzung der behandlungsbedürftigen Mengen und die gezielte Reinigung, <p>zum Ziel, den kleinräumigen Wasserkreislauf zu schließen und somit naturnahen Verhältnissen näher als bisher zu kommen. Mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung der natürlichen Wasserressourcen wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung der Lebensbedingungen der jetzigen und nachfolgenden Generationen geleistet.</p> <p>Das von Niederschlägen (Regen, Schnee, Hagel, Tau, Nebel u.dgl.) aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt/Klütz bzw. dem beauftragten Zweckverband.</p> <p>Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer direkt oder über einen Regenwasserkanal (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) eingeleitet werden.</p> <p>Diese Beseitigungen des Niederschlagswassers stellen Gewässerbenutzungen dar, die grundsätzlich der Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) bedürfen. Ausnahmen sind für den</p> <p style="text-align: right;">Seite 6/17</p>	<p>Zu 2. Die Entsorgung des Abwassers wird geregelt.</p> <p>Zu 3.1 Für die Niederschlagswasserbeseitigung und Bewirtschaftung wurde für die beabsichtigten Vorhaben unter Berücksichtigung des konkreten baulichen Konzeptes die Niederschlagswasserbeseitigung geregelt. Die Inaussichtstellung der Wasserbehörde liegt vor. Auf der Grundlage der Planung wird der Entwurf gefertigt. Das weitere Beteiligungsverfahren wird geführt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern im § 25 WHG in Verbindung mit § 21 LWaG und für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers im § 46 WHG in Verbindung mit § 32 LWaG definiert.</p> <p>Voraussetzungen zur Gestattung der Gewässerbenutzungen nach § 57 WHG sind, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist, 2. die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und 3. Abwasseranlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 sicherzustellen. <p>Der Stand der Technik gemäß Ziffer 1 wird durch die AbwV aus verschiedenen Herkunftsbereichen geregelt und enthält zum Teil Anforderungen für Niederschlagswasser. § 60 Abs. 1 WHG regelt die Anforderungen gemäß Ziffer 3 für Abwasseranlagen (Sammlung, Transport, Behandlung). Diese dürfen nur „nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten“ werden.</p> <p>Die DWA Regelwerke konkretisieren hier die umweltrelevante Vorschrift u.a. zur Vermeidung bzw. Reduzierung niederschlagsbedingter Gewässerbelastungen, der sicheren und überflutungsfreien Entwässerung gemäß Ziffer 2. Insbesondere führen sie die Anforderungen an den Gewässerschutz aus Emissions- und Immissionsanforderungen gemäß EG Wasserrahmenrichtlinie aus.</p> <p>Als weitere rechtliche Anforderungen gemäß Ziffer 2 gilt der 3. Bewirtschaftungsplan (2022-2027) zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), der mit der Veröffentlichung nach § 130a Abs. 4 (LWaG) für alle Behörden verbindlich ist sowie die Anforderungen der „Grundwasser-Richtlinie“ (80/68/EWG) und ihre Umsetzung in nationales Recht als Grundwasserverordnung. Behördliche Entscheidungen dürfen zumindest nicht im Widerspruch zu den Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen stehen.</p> <p>Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln und muss erkennen lassen, dass die Planung nicht im Widerspruch zum wasserrechtlichen Zielerreichungsgebot der WRRL steht und keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27, 47 WHG zulassen.</p> <p>Um die Prüfung der Vereinbarkeit von Vorhaben mit den wasserrechtlichen Bewirtschaftungszielen zu ermöglichen oder zu erleichtern, ist das Erstellen eines wasserrechtlichen Fachbeitrags durch den Planungsträger empfehlenswert, um ablehnende Stellungnahmen oder später nicht umsetzbare Planungen zu vermeiden.</p> <p>Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 WHG Ziffer 1-7 zu folgen. Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten, dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Anforderungen setzen eine gewässerträgliche Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf voraus.</p> <p>b) Wasserhaushalt Dabei ist die Planung der Niederschlagsentwässerung nicht als Entsorgungsaufgabe sondern als Bewirtschaftungsaufgabe zu lösen.</p> <p style="text-align: right;">3.2</p>	<p>Zu 3.2. Die Regenentwässerung für das Grundstück ist bisher bereits geregelt. Zusätzliche Überbauungen ergeben sich durch die Neubauten. Dieses mehr an Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten. Das Konzept wird erstellt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Auf eine Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100 wird aufgrund der geringen Veränderungen verzichtet.</p> <p>c) <u>Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <p>Die vorhandene Entwässerung erfolgt nach derzeitigen Kenntnisstand zentral über einen öffentlichen Kanal des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Einleitung in den Klützer Bach ist über Regenrückhaltebecken erlaubt unter Az. WE/GVM/054/345/95. Gegenüber dem beseitigungspflichtigen Zweckverband ist die Anschlussgestaltung mit Darstellung der zusätzlich angeschlossenen Flächen (Regenwasserkonzept) zu ergänzen. Für die Parkplatzflächen ergibt sich ein Behandlungserfordernis nach DWA A 102 und ist als Abwasserbehandlungsanlage festzusetzen und umzusetzen.</p> <p>Die Zustimmung des Zweckverbandes zum Entwässerungskonzept ist vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.</p> <p>Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>4. Gewässerschutz:</p> <p>Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Klütz wird verwiesen. Verboten sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV - Erdwärmesonden verboten (als Bohrungen) - aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA der WF Klütz sind die Straßen und Parkplätze nach Ristwag auszubauen. Die Parkplatzausführung ist auch im Umweltbericht zu bewerten. <p>LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.</p> <p>Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Anzeigepflichtig sind auch Maßnahmen zur Legung von Fundamenten der baulichen Anlagen in den Grundwasserkörper wie z.B. Pfahlgründungen. Diese sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen.</p>	<p>Zu 3.3. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt derzeit bereits. Das System der Regenwasserableitung wird soweit genutzt. Die Abstimmung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Dachflächen erfolgt mit der Wasserbehörde und dem Zweckverband ergänzend im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren. Grundsätzlich wird aufgrund der Bewirtschaftung der Fläche derzeit auch davon ausgegangen, dass die Machbarkeit gegeben ist.</p> <p>Zu 4. Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind maßgeblich in der Bauphase und im Betrieb der Anlagen zu beachten. Die Anforderungen an den Gewässerschutz können eingehalten werden.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p>Wild abfließenden Wasser ist durch die Bebauung aufgrund der Topographie nicht zu verstärken bzw. abzufangen. Aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Bewirtschaftung ist mit Meliorationsanlagen in den landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen, die abzufangen bzw. umzuverlegen sind. Die Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die Durchleitung ist zu gewährleisten</p> <p>5. Starkregenvorsorge Auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels wird hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden. Als Informationsquelle ist die Hinweiskarte Starkregengefahren für MV, abrufbar über das Geoportal des BKG (https://www.geoportal.de/Themen/Klima_und_Wetter/1_Starkregen.html) veröffentlicht. Westlich von dem derzeitigen Kaufhaus Stolz wird eine Fläche mit zu berücksichtigenden Ereignissen dargestellt.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;">Rechtsgrundlagen</div> <p>WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern AWSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen BauGB Baugesetzbuch</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;">Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 5px 0;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 20px; background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="width: 20px; background-color: yellow; text-align: center;">x</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="width: 20px; background-color: green;"></td> </tr> </table> <p>Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Versagensgründe gegen den Vorentwurf der Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 37 mit Planungsstand vom 10.02.2025.</p> <p>Vom Vorhaben gehen jedoch relevante Geräuschemissionen aus, die im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen sind. Insbesondere an der dem Vorhaben südlich</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 11/17</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>Zu 5. Die Anforderungen an die Starkregenvorsorge sind zu beachten. Hier ergeben sich die Nachweise im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens für das Regenwasserrückhaltebecken.</p> <p>Zu 6. Die Rechtsgrundlagen sind zu beachten.</p> <p>E Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass entgegenstehende Belange zu bewerten sind. Dies wird im Zuge der Abwägung unter Berücksichtigung der Gutachten vollzogen.</p> <p>Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Die geräuschrelevanten Belange durch Verkehrslärm und Gewerbe werden beachtet. Hierzu wurde ein Gutachten erstellt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p>benachbarten Wohnbebauung an der <i>Boltenhagener Straße</i> und dem <i>Lindenring</i> sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Verbindung mit den Regelungen der DIN 18005 durch die Summe aller einwirkenden Gewerbe- und gewerbeähnlichen Geräuschimmissionen sicherzustellen.</p> <p>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde -</p> <p>Untere Naturschutzbehörde <table border="1" data-bbox="80 488 824 775"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="80 488 824 533">Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</td> </tr> <tr> <td data-bbox="80 549 734 616">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="734 549 824 616"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="80 616 734 705">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="734 616 824 705" style="text-align: center; background-color: yellow;">X</td> </tr> <tr> <td data-bbox="80 705 734 775">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="734 705 824 775"></td> </tr> </table> </p> <p>Eingriffsregelung: Frau Hamann</p> <p>Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Abarbeitung der Eingriffsregelung für den B-Plan Nr. 37 der Stadt Klütz nach dem landeseinheitlichen Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) von 2018 vorzunehmen. Zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist ein Bestandsplan in einem geeigneten Maßstab einzureichen. Auch die Wirkzonen nach der HzE sind in einem Lageplan bzw. mit im Bestandsplan darzustellen.</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind in den Unterlagen geeignete Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Nach § 17 Abs. 4 BNatSchG sind im Planverfahren Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen. Externe Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuchs rechtlich zu sichern.</p> <p>Soll für die Kompensation für die mit dem B-Plan Nr. 37 vorbereiteten Eingriffe Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto erworben werden, ist dieses im weiteren Planverfahren konkret zu benennen und darzulegen, dass dieses Konto geeignet ist, die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone funktionsbezogen zu kompensieren.</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 12/17</p>	Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann		Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p style="text-align: center;">2 ⑦ 1 ⑨ 1 2</p> <p>F Zu 1. -</p> <p>G Zu 1. Die Stadt Klütz setzt sich mit den Belangen auseinander. Aus Sicht der Stadt Klütz sind Grundzüge der Planungsabsicht nicht berührt. Siehe nachfolgende Behandlung.</p> <p>Zu 2. Die E+A-Bilanz wird erstellt. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgelegt und bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Die Ausgleichsanforderungen zum Baugenehmigungsverfahren für das Kaufhaus Stolz sind mit zu regeln. Bisher sind 37 Bäume anzupflanzen gewesen. Der Ausgleich ist nachzuweisen.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen. Regelung der Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den B-Plan Nr. 37.</p>
Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann											
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.											
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X										
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.											

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Für das Vorhaben „Umbau und Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen zum Kaufhaus „Stolz““ wurde am 12.09.2011 eine Baugenehmigung mit eingeschlossener Naturschutzgenehmigung erteilt. Die Naturschutzgenehmigung war mit einer Nebenbestimmung zur Kompensation verbunden. Als Ausgleich sollen auf dem Flurstück 92 der Flur 1 in der Gemarkung Grundshagen wegbegleitend 37einheimische, standortgerechte Laubbäume Bäume, in der Qualität 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm gepflanzt werden. Die Umsetzung der Anpflanzungen wurde bis heute nicht angezeigt.</p> <p>Sofern der Ausgleich bisher nicht realisiert wurde, empfehle im Rahmen der Verwaltungsvereinfachung die noch ausstehende Kompensation im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 37 der Stadt Klütz mit zu regeln.</p> <p>Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann</p> <p><u>Alleen / einseitige Baumreihen</u></p> <p>Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb oder unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 37 der Stadt Klütz Bäume befinden, die als Allee oder einseitige Baumreihe (im weiteren Allee) dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe oder Allee führen können, sind unzulässig.</p> <p>Es ist daher im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, ob das geplanten Vorhaben zu bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen auf nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Bäume führen kann.</p> <p>In erster Linie sind Eingriffe in den Alleebaumbestand zu vermeiden und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.</p> <p>Sind im Zuge der Umsetzung des B-Plans Nr. 37 der Stadt Klütz Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen von Alleebäumen nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG vorliegen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung wären im Antrag, neben den geprüften Vermeidungsmaßnahmen, darzulegen. Der Ausgleich für Fällungen richtet sich nach dem Alleenerlass, für Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.</p> <p>In einem Befreiungsverfahren nach §19 NatSchAG M-V sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen (§ 30 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die Unterlagen auf Befreiung sind mir in 7-facher Ausfertigung für die Verbandsbeteiligung zuzusenden.</p> <p><u>Einzelbäume</u></p> <p>Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb oder angrenzenden an den Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 37 der Stadt Klütz nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume befinden. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen.</p> <p style="text-align: right;">Seite 13/17</p>	<p>Zu 3. Die Anforderungen an den Baumschutz werden beachtet. Wurzelschutzbereiche werden berücksichtigt. Rodungen werden bilanziert. Anpflanzungen werden innerhalb des Gebietes vorgesehen.</p> <p>Zu 4. Die Bewertung der Einzelbäume nach § 18 NatSchAG erfolgt. Die Übersicht ist aus den Bestandslisten zu entnehmen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Der im Geltungsbereich sowie der unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzende geschützte Baumbestand ist mit seinem Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) in einem Bestandsplan darzustellen. Es sind Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf den geschützten Baumbestand zu treffen und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz vorzusehen.</p> <p>Werden im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen Fällungen erforderlich bzw. sind Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.</p> <p>Artenschutz: Herr Höpel</p> <p>Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.</p> <p>Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Be-standteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.</p> <p>Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).</p> <p>Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.</p> <p>Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.</p> <p>Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmpflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.</p> <p style="text-align: right;">Seite 14/17</p>	<p style="text-align: center;">Zu 5.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem Artenschutzfachbericht bewertet. Im Artenschutzfachbericht wird auf die Relevanz des Standortes eingegangen. Auswirkungen auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Erfassung der Arten erfolgt auch für den Artenschutz unter Berücksichtigung FFH-relevanter Arten. Hier erfolgt eine Potentialanalyse. Verbotstatbestände werden ausgeschlossen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><u>Biotopschutz: Herr Höpel</u></p> <p>Es wurden ausschließlich die Belange geprüft, die im Verfahren nach § 4 (1) BauGB zu prüfen sind. Eine inhaltliche Prüfung der Unterlagen erfolgte bisher nicht.</p> <p>Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf erhebliche mittelbare Beeinträchtigungen, siehe dazu auch HzE.</p> <p>Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).</p> <p><u>7. Natura 2000: Herr Höpel</u></p> <p>Natura 2000-Gebiete sind durch die hier vorliegende Planung nicht betroffen.</p> <div style="background-color: #cccccc; padding: 2px; margin: 10px 0;">Rechtsgrundlagen</div> <p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)</p> <p>NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)</p> <p>ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. GI.Nr. 791-9-7)</p> <p>Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018</p> <p>Alleenerlass Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 15/17</p>	<p>Zu 6. Geschützte Biotope sind nicht beachtlich. Deshalb werden hier Antragsverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Zu 7. FFH-Gebiete sind nicht beachtlich. Auswirkungen ergeben sich nicht.</p> <p>Zu 8. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen und sind ohnehin beachtlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen. Keine weiteren Belange.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015 –VIII 240-1/556-07 -VI 250 – 5300-00000-2012/016 - veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr.1 S. 9ff</p> <p>Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)</p> <p>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde -</p> <p>FD Kreisinfrastruktur Straßenaufsichtsbehörde Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Neue, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsanlagen, sind nicht geplant.</p> <p>Straßenbaulastträger Zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p> <p>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Zum o. g. Vorhaben gibt es aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Den Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend Bundes-Immissionsschutzgesetz ist im weiteren Planverfahren Rechnung zu tragen.</p> <p>Abfallwirtschaftsbetrieb -</p>	<p>H Zu 1. -</p> <p>I Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, weil neue öffentliche Straßen nicht gewidmet werden.</p> <p>Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Straßenbaulastträgers keine Hinweise erfolgen.</p> <p>K Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Durch Schallgutachten und Bewertung der Umgebungssituation wird der Nachweis erbracht, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können.</p> <p>L Zu 1. -</p>	<p>-</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>-</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><u>FD Kataster und Vermessung</u></p> <p>Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem Baubereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <div style="text-align: right;">  ↗ </div>	<p>M Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Einwände noch Bedenken vorgetragen werden. Die vorgetragenen Belange berühren nicht den Plan.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Für die übrigen Behörden und TÖB sowie Ver- und Entsorger wird auf eine gesonderte Bewertung auf der Ebene des Vorentwurfs im Rahmen der Auswertung verzichtet. Es gibt lediglich Hinweise, die im Wesentlichen auf den Anforderungen des Beteiligungsverfahrens beruhen und die zu einer Präzisierung führen. Grundsätze der Planungsabsicht sind nicht berührt.

Entweder wurde mitgeteilt, dass die Planung in Vereinbarung ist und die Ver- und Entsorgung gesichert ist oder es wurden Schritte aufgegeben, die zu erfüllen sind.

Anlage: weitere Stellungnahmen

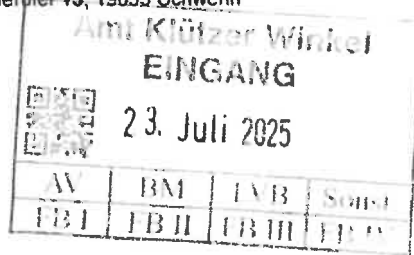
Anlagen der Stellungnahmen, die nicht relevant sind, werden nicht gesondert beigelegt.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Frau Hettenhausen
Schlossstr. 1
23948 Klütz



Telefon: 0385 / 588 66011
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-226-25-5122-74039
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 18. Juli 2025

Satzung über den B-Plan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz

Ihr Schreiben vom 25. Juni 2025, Ihr Az.: AB, B37 Klütz

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die o. g. Satzung der Stadt Klütz betrifft keine landwirtschaftlichen Belange. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht festgelegt. Es werden zzt. keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das geplante Bauvorhaben in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage Art 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich befindet sich keine Infrastruktur, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt, sich in Betrieb befinden, angezeigt wurden bzw. welche von dem Vorhaben betroffen sind.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag



Anne Schwanke

Von: toeb@lung.mv-regierung.de <toeb@lung.mv-regierung.de>
Gesendet: 22.07.2025 12:37
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN] 25191 - Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37
"Erweiterung Kaufhaus Stolz" der Stadt Klütz

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 25.06.2025 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hogh-Lehner



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow
Telefon 0385/588 64 193
toeb@lung.mv-regierung.de
www.lung.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der

Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.
Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung
(DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG
M-V).

Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

II.5

Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiter: Frau Nieseler
Telefon: 0385 588 81 316
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de

per E-Mail:
a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de

Geschäftszeichen: 2331-512-00_Klütz_BP37_2025-112
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 07. Juli 2025

Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Stadt Klütz bzgl. der Satzung des oben genannten Bebauungsplanes informiert. Der elektronische Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 25.06.2025. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht bzw. online zur Verfügung gestellt.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Guido Wunrau
Dezernent
Netz und Betrieb

Seite 1 von 1

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

II. 6

**Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

per Mail an
poststelle@kluetzer-winkel.de;a.burda@kluetzer-
winkel.de

Bearbeitet von: LAKD
Telefon: 0385-58879340
Telefax: 0385-58879344
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de
Unser Zeichen: 2025_3022
Schwerin, den 22.07.2025

B-Plan Nr. 37 'Erweiterung Kaufhaus Stolz' der Stadt Klütz, frühzeitige Beteiligung
Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde
Ihr Zeichen: AB, B37 Klütz
Ihr Schreiben vom: 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Belange der Baudenkmalpflege

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen werden keine Belange der Baudenkmalpflege berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ramona Dornbusch

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Zentrale Dienste
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

Landesarchiv
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie
Schloß Wiligrad
19069 Lübstorf
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>

**Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



II.6a

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

per Mail an
poststelle@kluetzer-winkel.de;a.burda@kluetzer-
winkel.de

Bearbeitet von: LAKD
Telefon: 0385-58879340
Telefax: 0385-58879344
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de
Unser Zeichen: 2025_3022
Schwerin, den 31.07.2025

B-Plan Nr. 37 'Erweiterung Kaufhaus Stolz' der Stadt Klütz, frühzeitige Beteiligung
Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde
Ihr Zeichen: AB, B37 Klütz
Ihr Schreiben vom: 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Belange der Bodendenkmalpflege

Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde.

1. Auskunft zum Bestand

1.1 Im Bereich des Vorhabens sind bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden.

2. Notwendiger Rahmen und Umfang der Umweltprüfung

2.1 Aufgrund der Vornutzung der Vorhabenfläche ist nicht mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Aus diesem Grund sind keine ergänzenden Untersuchungen erforderlich, um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 1, 2 und 2a BauGB).

3. Erläuterungen

3.1 Die Pflicht, im Rahmen der Umweltprüfung die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB. Zu den Kulturgütern im Sinne des § 2a BauGB gehören auch Bodendenkmale.

3.2 Die Unterrichtung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB.

3.3 Im vorliegenden Fall ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen sehr unwahrscheinlich. Auf die Ermittlung der Auswirkungen nach allgemein anerkannten Prüfmethode kann deshalb verzichtet werden.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Zentrale Dienste
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

Landesarchiv
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie
Schloß Wiligrad
19069 Lübstorf
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>

4. Hinweise

4.1 Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ramona Dornbusch

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



II.7

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202500469

Schwerin, den 25.06.2025

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: Vorhaben TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz"

Ihr Zeichen: 25.6.2025

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

II 8



**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2975-2025

Schwerin, 17. Juli 2025

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz"

Ihre Anfrage vom 25.06.2025; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

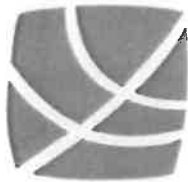
Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)



Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Forstamt Grevesmühlen

**Amt Klützer Winkel
Frau Hettenhaußen**

Bearbeitet von: Frau Holl

Telefon: 03881 7599-11
Fax: 03994 235-426
E-Mail: Ilka.Holl@foa-mv.de

per Mail

Aktenzeichen: 7444.382-62
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 30. Juni 2025

Forstrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz

- *Ihr Schreiben vom 25.06.2025 mit Zeichen AB, B37 Klütz – Posteingang Forstamt Grevesmühlen per Mail am 25.06.2025*

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,

mit Ihrem Schreiben vom 25. Juni 2025 wurden wir zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 2 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

Das Forstrechtliche Einvernehmen wird hiermit erteilt.

Begründung:

Für den Planungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Klütz ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

¹Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

²Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass kein Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist.

Gemäß den §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit keine Zuständigkeit der Landesforst M-V – Anstalt des öffentlichen Rechts.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Peter Rabe
Forstamtsleiter



BUNDESWEHR

11.10

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Nur per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de

Aktenzeichen	Anspruchsperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / I-1052-25-BBP	Frau Dietz	0228 5504- 4573	ba1udbwtoeb@bundeswehr.org	14.07.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz"

Bezug: Ihr Schreiben vom 25.06.2025 - Ihr Zeichen: E-Mail vom 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dietz



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR

Von: Fabian Eiffert <eiffert@wbv-mv.de>
Gesendet: 07.07.2025 10:37
An: "Hettenhaußen, A." <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]AW: TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz"

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Hallo Frau Hettenhaußen,

m.E. sind keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben – Küste betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A Fabian Eiffert
Projektingenieur

*Wasser- und Bodenverband
„Wallensteingraben-Küste“
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg*

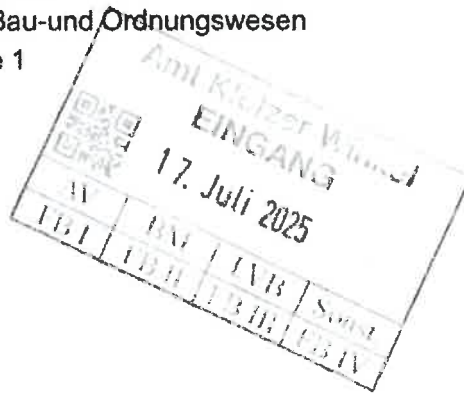
*Telefon: 03841-327580
Mobil: 0151-15840361
im Internet: <http://www.wbv-wallensteingraben-kueste.wbv-mv.de>
e-Mail: eiffert@wbv-mv.de*

Von: wbv_wismar@wbv-mv.de <wbv_wismar@wbv-mv.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. Juni 2025 15:42
An: eiffert@wbv-mv.de; Gluth, Hans-Jürgen <gluth@wbv-mv.de>; Kaminski, Carina <kaminski@wbv-mv.de>
Betreff: WG: TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz"

Von: Hettenhaußen, A. <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. Juni 2025 12:00
An: 'poststelle@afrlwm.mv-regierung.de' <poststelle@afrlwm.mv-regierung.de>; 'bauleitplanung@nordwestmecklenburg.de' <bauleitplanung@nordwestmecklenburg.de>; 'poststelle@staluwm.mv-regierung.de' <poststelle@staluwm.mv-regierung.de>; 'poststelle@lung.mv-regierung.de' <poststelle@lung.mv-regierung.de>; 'sba-sn@sbv.mv-regierung.de' <sba-sn@sbv.mv-regierung.de>; 'poststelle@lakd-mv.de' <poststelle@lakd-mv.de>; 'raumbezug@laiv-mv.de' <raumbezug@laiv-mv.de>; 'abteilung3@lpbk-mv.de' <abteilung3@lpbk-mv.de>; 'peter.rabe@lfoa-mv.de' <peter.rabe@lfoa-mv.de>; 'baiudbwtoeb@bundeswehr.org' <baiudbwtoeb@bundeswehr.org>; 'sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de' <sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de>; 'wbv_wismar@wbv-mv.de' <wbv_wismar@wbv-mv.de>; 'info@zweckverband-gvm.de' <info@zweckverband-gvm.de>;

Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
Fachbereich Bau- und Ordnungswesen
Schlossstraße 1
23948 Klütz



Tim Andersen

Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen

Tel. 03881 757-610 | Mobil 0152 – 573 829 61

Fax 03881 757-111

tim.andersen@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:

Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

15. Juli 2025

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt „Erweiterung Kaufhaus Stolz“
Reg.-Nr.: 0114/25**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.06.2025 (Posteingang: 25.06.2025) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Klütz (Planungsstand Vorentwurf vom 10.02.2025).

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.

Die Stadt Klütz beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans 37 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des bestehenden Kaufhauses Stolz zu schaffen. Die Verkaufsfläche soll um ca. 500 m² erweitert werden.

1. Allgemeines

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.

Damit die in dem Entwurf dargestellten Vorstellungen zur Versorgung des B-Planes mit Trinkwasser und zur Entsorgung des Abwassers über die Anlagen des Zweckverbandes erfüllt werden können, müssen diese in ihrer Gesamtheit mit dem ZVG abgestimmt werden und über eine Erschließungsvereinbarung geregelt werden.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Seite 1/3

Sicherzustellen ist ebenfalls, dass alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, unbedingt in geeigneter Form zu sichern sind.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Die Kosten für notwendige Umverlegungen oder Änderungen an den Leitungsbeständen des ZVG hat der Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Die Anforderungen der RiStWag sowie Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

2. Wasserversorgung

Für die vorhandene Bebauung ist die Erschließung vorhanden. Die Änderungen an der privaten Kundenanlage Trinkwasser sind dem ZVG anzuzeigen.

Der vorhandene Trinkwasserhausanschluss und die über eingetragene Grunddienstbarkeiten gesicherte Versorgungsleitung AZ 100 befinden sich im ausgewiesenen Baufeld des Erweiterungsbaus und sind dementsprechend zu Lasten des Vorhabenträgers umzuverlegen. Die hierfür erforderliche Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.

3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle) bzw. nach einer Sondervereinbarung zwischen Investor und ZVG. Alle in den rechtlichen Vorschriften festgelegten Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten.

Für das Bestandsgebäude ist die Erschließung vorhanden. Die Entsorgung erfolgt über ein privates Hauspumpwerk auf die ADL PE-HD d90 in der Boltenhagener Straße. Dieser Grundstücksanschluss ist auch für die geplante Erweiterung zu nutzen. Die erforderlichen Änderungen an der privaten Grundstücksentwässerungsanlage sind dem ZVG anzuzeigen.

Mit Errichtung des Erweiterungsbaus wird auch das Grundstück 28/54 beitragspflichtig. Änderungen am vorhandenen Grundstücksanschluss sind auf Antrag und gegen Kostenübernahme möglich.

4. Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Für das Bestandsgebäude ist die Erschließung vorhanden. Dieser Grundstücksanschluss ist auch für die geplante Erweiterung zu nutzen. Die erforderlichen Änderungen an der privaten Grundstücksentwässerungsanlage sind dem ZVG anzuzeigen.

Ursprünglich wurde eine Versiegelung von 35% der Grundstücksfläche bei der Dimensionierung des Niederschlagswassersystems berücksichtigt. Alle Mehrmengen sind entsprechend zurückzuhalten oder zu versickern. Daher ist die vorhandene private Rückhalte- und Versickerungsanlage kapazitiv zu erweitern. Das in diesem Zusammenhang zu erstellende Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist mit dem ZVG abzustimmen.

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Eine entsprechende Vorreinigungsanlage nach DWA-102 ist für die Parkflächen vorzusehen.

5. Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindet sich der Hydrant 80012-1011 mit einer Leistungsfähigkeit größer 96m³.

Zusätzliche Hydranten können gegen Kostenübernahme hergestellt werden

Die Prüfung aller anderen Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung sollte in die Planung mit aufgenommen werden.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

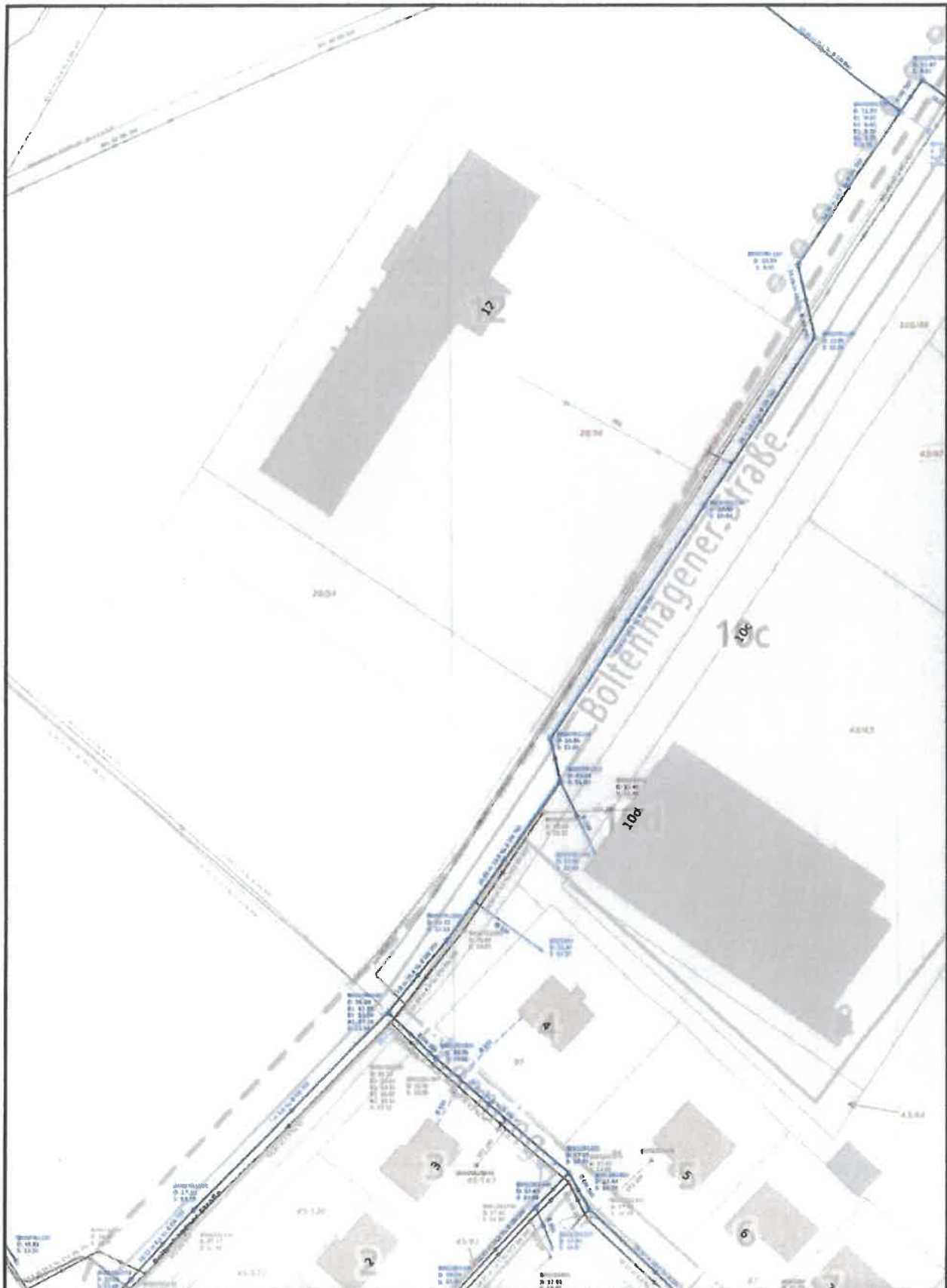
Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumberruss

Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

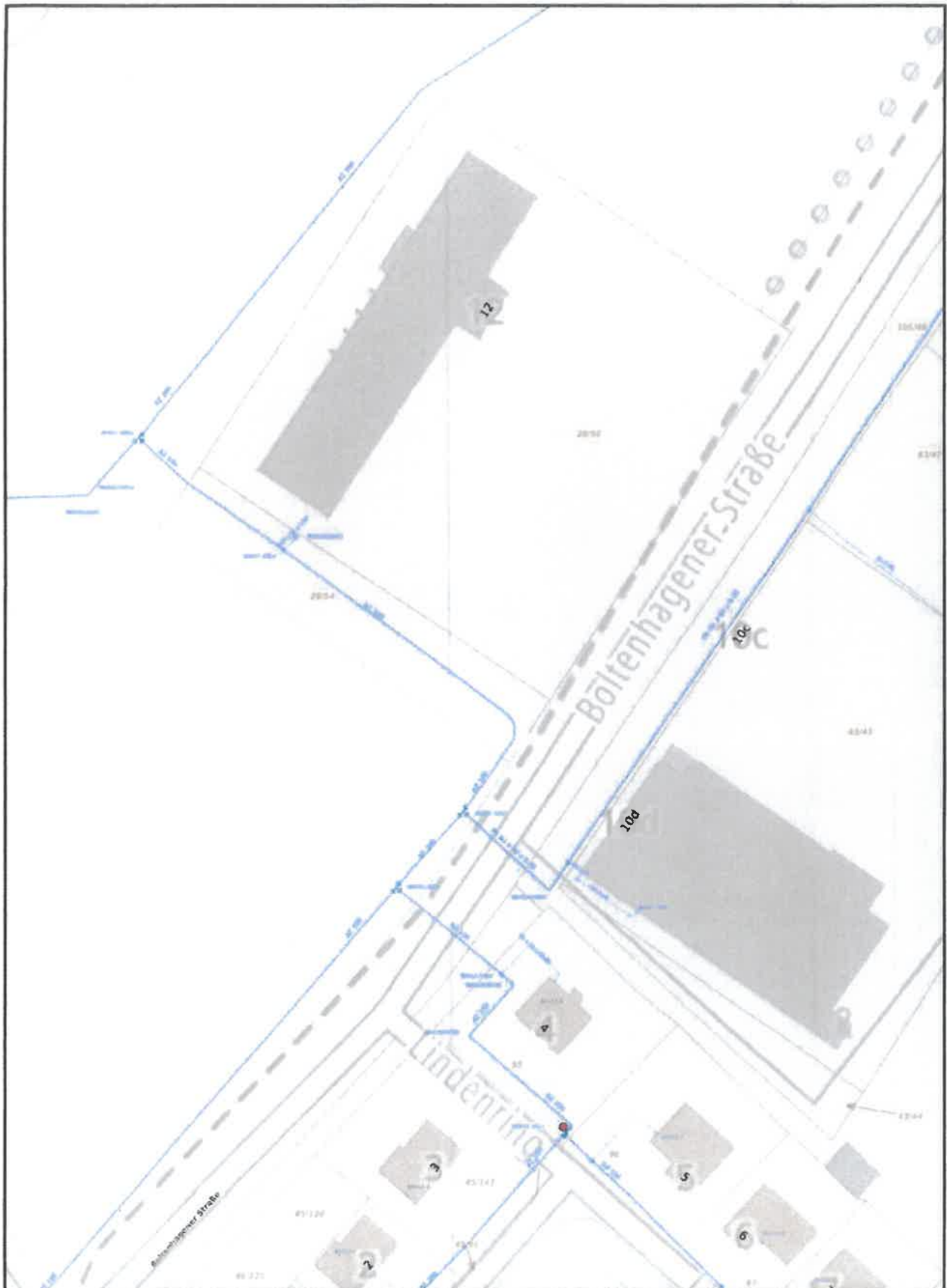
Verteiler: Empfänger, ZVG t1

Anlagen: Bestand Trinkwasser, Bestand Abwasser



	Datum: 14.07.25 16.00	Nutzerkürzel: zvgle	Maßstab: 1:1000	Blatt-Nr.: 1
---	--------------------------	------------------------	--------------------	-----------------

B-Plan 37_Bestand Abwasser und Kabel



	Datum: 14.07.25 15:50	Nutzerkürzel: zvgle	Maßstab: 1:1000	Blatt-Nr.: 1
	B-Plan 37_Bestand Trink- und Löschwasser			
<small>© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Mark-Str. 7/B, 23936 Grevesmühlen. Telefon 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de</small>				



Deutsche Telekom Technik GmbH, Holzweg 2, 17438
Wolgast

Amt Klützerwinkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

André Richter | PTI 23 Betrieb1 Wolgast
0171 5618270 | Andre.Richter@telekom.de
30. Juni 2025

B-Plan Nr. 37 Erweiterung Kaufhaus Stolz

Vorgangsnummer: 1783-2025

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.
Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:
In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigegefügteten Plan entnehmen. Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Anhand der uns übergebenen Planungsunterlage ist keine durch Ihre Baumaßnahme bedingte Änderung an unseren Anlagen erkennbar. Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist im Zusammenhang mit Ihrer Baumaßnahme nicht geplant.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Straße 10, 01099 Dresden | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Riesaer Str. 5, 01129 Dresden | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

André Richter | 30. Juni 2025 | Seite 2

Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 16 Wochen vor Baubeginn, bei uns unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de anzuzeigen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

Die beigegefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden.

Wir empfehlen auch die Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter:

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, B 1
Barther Straße 72
18437 Stralsund

Freundliche Grüße

i.A.

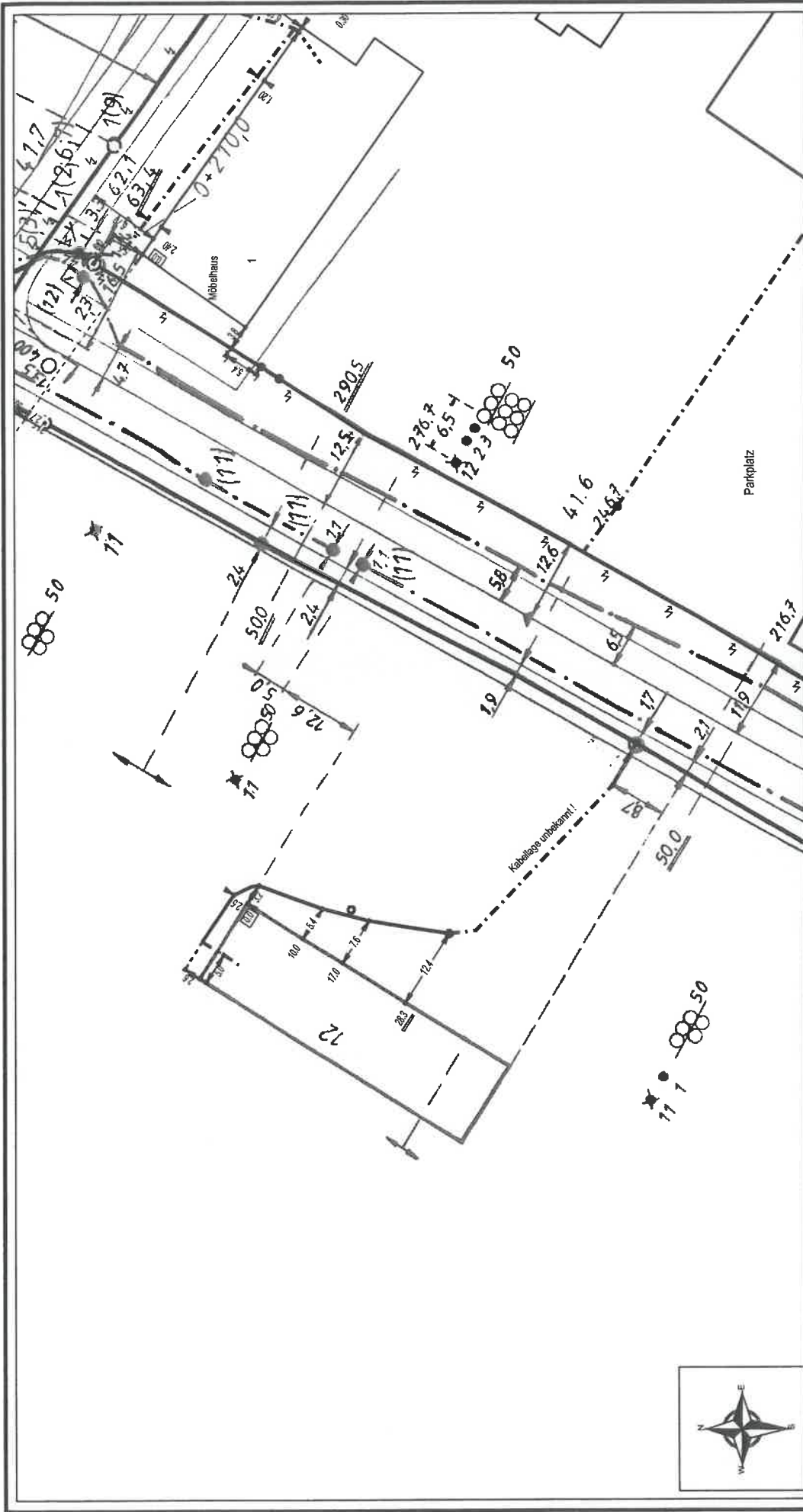
Andre Richter
Digital
unterschrieben
von André Richter
Datum: 2025.06.30
08:26:23 +02'00'

André Richter

Anlagen

Lageplan

Kabelschutzanweisung



Stellungnahme 1783-2025
 B-Plan Nr. 37
 Klütz Boltenhagener Straße

AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1	Sic		Blatt	
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB	Name	A637417	Ma	
TI NL	Ost	ONB	Klütz	Datum	30.06.2025		
PTI	Mecklenburg-Vorpommern						

Bemerkung:

E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1

23948 Klütz

Spartenauskunft: 1519877-EDIS in Klütz, Stadt Boltenhagener Straße 12
Anfragegrund: Stellungnahme & TöB **Projektname:** Bebauungsplan Nr. 37
Erstellt am: 17.07.2025 **Projektzusatz:**

E.DIS Netz GmbH
Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner

MB Neubukow
T +49 38822-52-222

EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Datum
17.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der HanseGas Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Dokumente			
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>
Skizze:	<input type="checkbox"/>		

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Neubukow

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Hanjo During

Bestätigung über erfolgte Planausgabe / Einweisung

Achtung:

Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!!

Für das Bauvorhaben 1519877-EDIS, Klütz, Stadt Boltenhagener Straße 12
genaue Bezeichnung: Ort, Straße, Hausnummer, bzw. Leitungsabschnitt oder zwischen Hausnummern

Stellungnahme & TöB, traeger_oeffentl_belange
auszuführende Arbeiten voraussichtlicher Beginn der Arbeiten

wurde Herr/Frau Antje Burda Tel.: 038825 393-406 /

Beauftragter der Amt Klützer Winkel

Kontakt a.burda@kluetzer-winkel.de, Tel: 038825 393-406

Anschrift 23948 Klütz, Schloßstraße 1
Ort, Straße, Hausnummer

über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer - und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.

Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum).

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!

Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Außerdem sind die Informationen zu "**Örtliche Einweisung / Ansprechpartner**" (Seite 3), die "**Besonderen Hinweise**" (Seite 4), das "**Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen**" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.

Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet.

Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Kontaktadresse / E.DIS Netz GmbH, Neubukow +49 38822-52-222
Meisterbereich Telefon

Örtliche Einweisung / Ansprechpartner

Örtliche Einweisung vor Baubeginn notwendig

Vorgehensweise bei einer örtlichen Einweisung:

Für die Vereinbarung des Einweisungstermins setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Ansprechpartner in Verbindung. Die Durchführung des Einweisungstermins muss auf diesem Formular durch die Unterschrift der E.DIS Netz GmbH und Ihrem Unternehmen bestätigt werden.

Die örtliche Einweisung ist für Sie kostenlos.

Termin durchgeführt am

Unterschrift EDIS Netz GmbH

Unterschrift Unternehmen

Gesonderte Bestandsabfrage erforderlich

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau/ in Betrieb. Diese Anlagen sind im Gesamtmedienplan aktuell nicht dargestellt. Es ist deshalb zwingend eine gesonderte Bestandsabfrage bei der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden Sie sich dazu unter Angabe der Auskunftsnummer per e-mail an disposition@ediscom.net.

Für Rückfragen steht Ihnen gern zur Verfügung:

Standort Upahl

An der Silberkuhle 5

23936 Upahl

E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 38822 52-222

Gasversorgungsanlagen: -

Telekommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000

Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321

(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Standort Neubukow

Am Stellwerk 12

18233 Neubukow

E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 38294 75-221

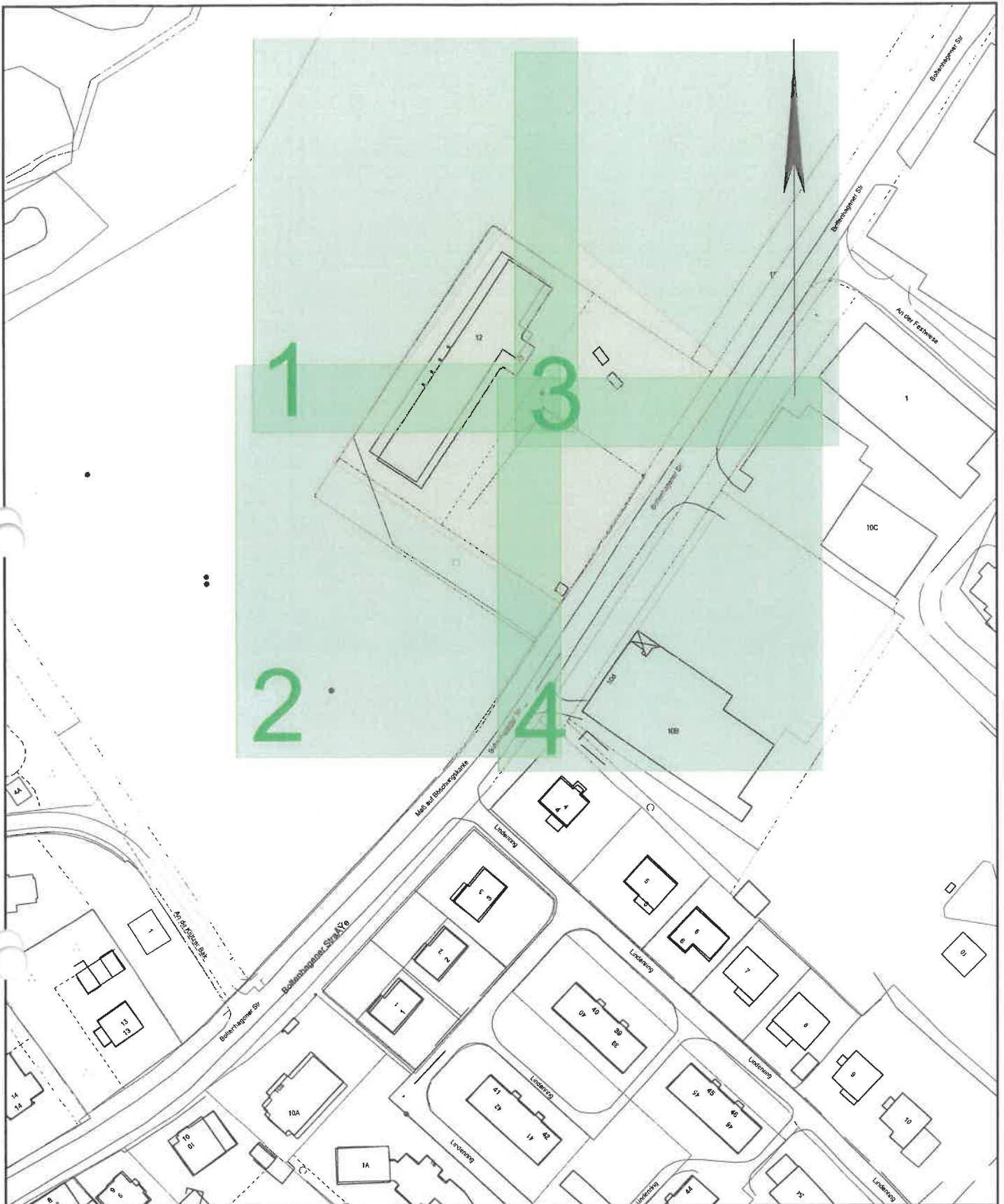
Gasversorgungsanlagen: -

Telekommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000

Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321

(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
 Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
 und muss datensicher entsorgt werden.
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:1530

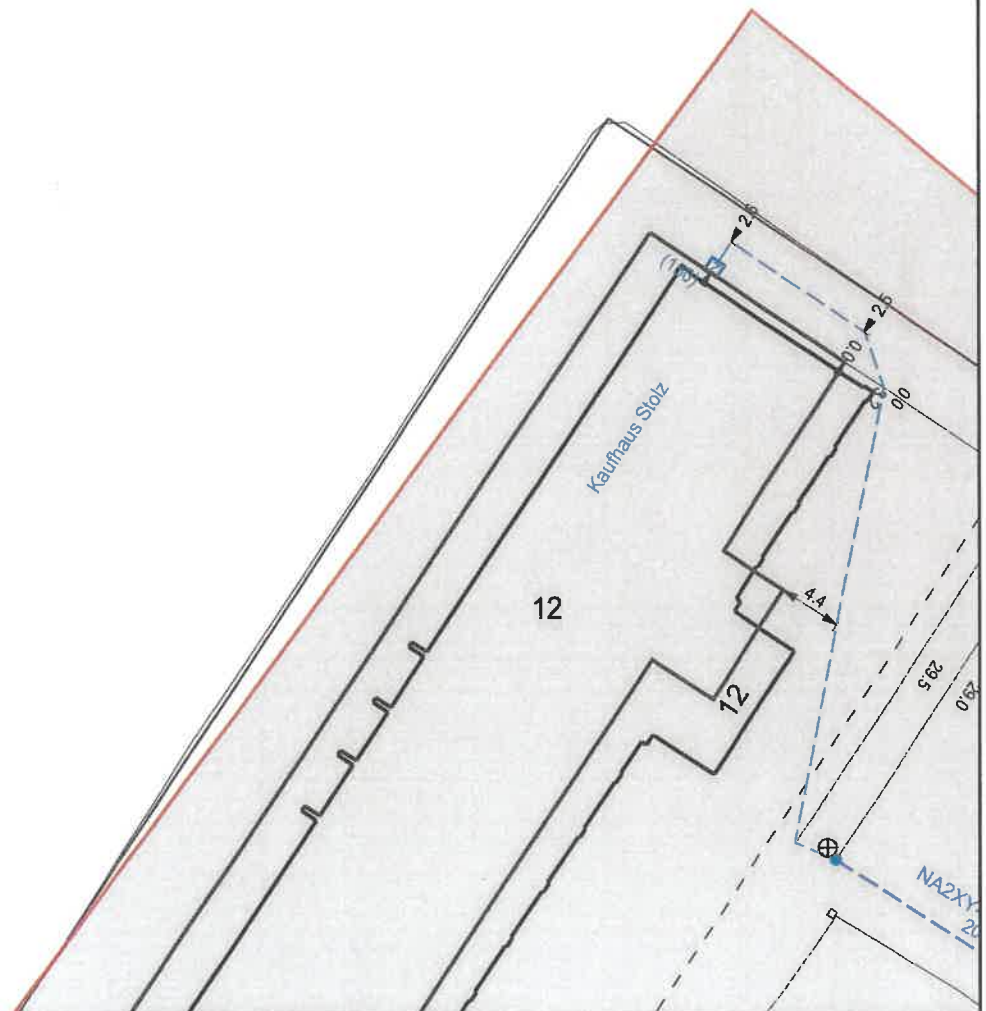
Kartenname: Index
 Anfragenummer: 1519877-EDIS
 Plannummer:
 zuständig: MB Neubukow
 Ausgabedatum: 17.07.2025

Ort/Ortsteil: Klütz, Stadt

Straße: Boltenhagener Straße 12

Farblegende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.



e.dis

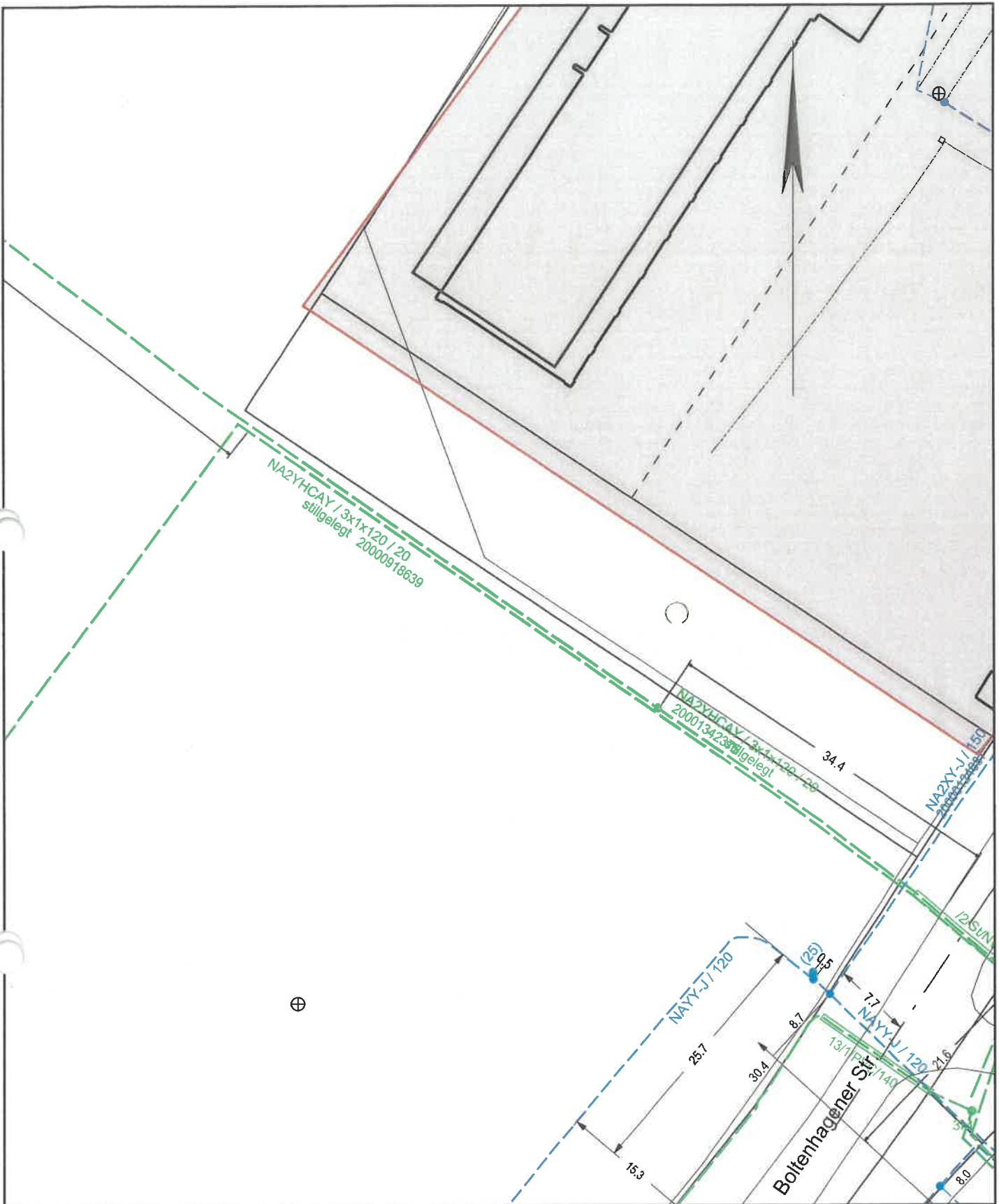
Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1519877-EDIS
Plannummer: 1
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 17.07.2025

Ort/Ortsteil: Klütz, Stadt
Straße: Boltenhagener Straße 12

- Farblgende**
- Strom-HS
 - Strom-MS
 - Strom-NS
 - Fernmelde
 - Gas-HD
 - Gas-MD
 - Gas-ND
 - Straßenbel.



e.dis

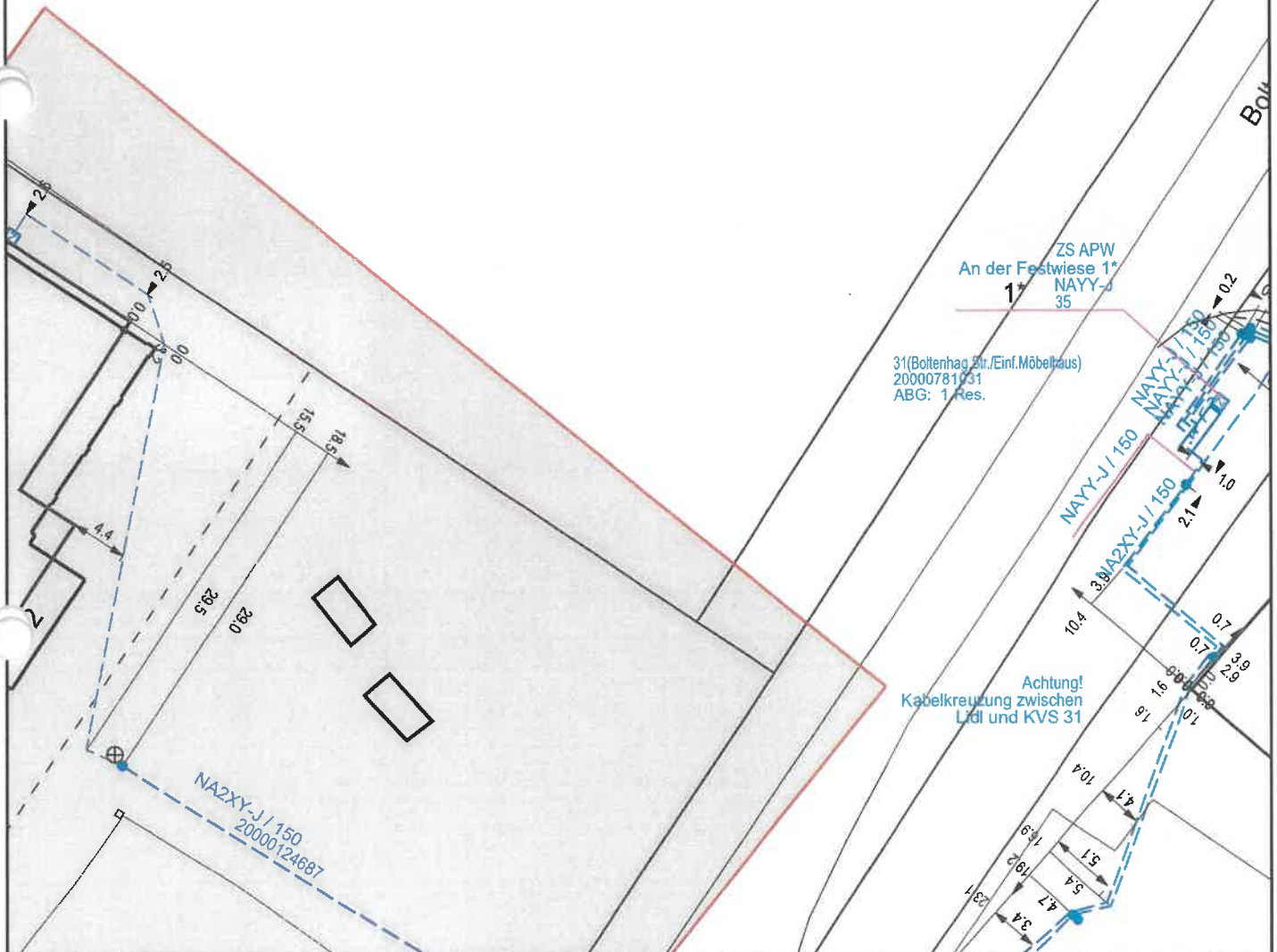
Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
 Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
 und muss datensicher entsorgt werden.
 Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
 Anfragenummer: 1519877-EDIS
 Plannummer: 2
 zuständig: MB Neubukow
 Ausgabedatum: 17.07.2025

Ort/Ortsteil: Klütz, Stadt
 Straße: Boltenhagener Straße 12

- Farblgende**
- Strom-HS
 - Strom-MS
 - Strom-NS
 - Fernmelde
 - Gas-HD
 - Gas-MD
 - Gas-ND
 - Straßenbel.



ZS APW
An der Festwiese 1*
NAYY-J
35

31(Boltenhag Str./Einf.Möbelhaus)
20000781031
ABG: 1 Res.

Achtung!
Kabelkreuzung zwischen
Lidl und KVS 31

e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

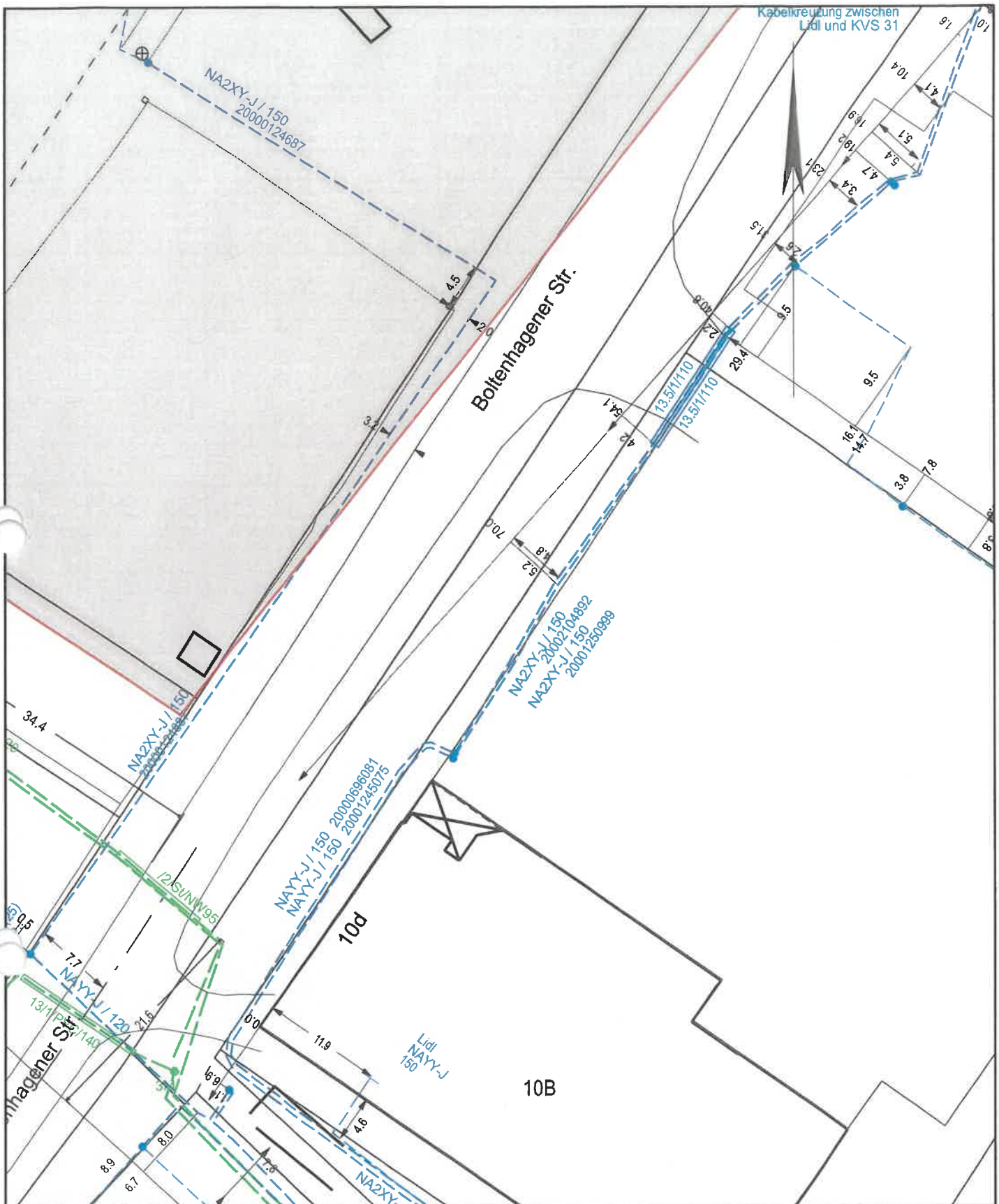
1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1519877-EDIS
Plannummer: 3
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 17.07.2025

Ort/Ortsteil: Klütz, Stadt

Straße: Boltenhagener Straße 12

- Farblgende**
- Strom-HS
 - Strom-MS
 - Strom-NS
 - Femmelde
 - Gas-HD
 - Gas-MD
 - Gas-ND
 - Straßenbel.



e.dis

Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH.
Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen
und muss datensicher entsorgt werden.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:500

Kartenname: Gesamtmedienplan
Anfragenummer: 1519877-EDIS
Plannummer: 4
zuständig: MB Neubukow
Ausgabedatum: 17.07.2025

Ort/Ortsteil: Klütz, Stadt
Straße: Boltenhagener Straße 12

Farblgende

- Strom-HS
- Strom-MS
- Strom-NS
- Fernmelde
- Gas-HD
- Gas-MD
- Gas-ND
- Straßenbel.

Von: Heidtmann, Jens <Jens.Heidtmann@hansegas.com>
Gesendet: 21.07.2025 14:14
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Auskunftsnummer 1519877 Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz" der Stadt Klütz - Stellungnahme
Anlagen: Planzeichnung_Vorentwurf (6).pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf den o.g. Auskunftsfall und nehmen folgendermaßen Stellung:

Zum Schutz der im Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Klütz vorhandenen Niederdruckgasleitungen in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseGas GmbH sind folgende Hinweise/Forderungen zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung der Gasleitung mit Bitum/Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen).

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Einen Planauszug haben Sie bereits über unser Auskunftportal erhalten.

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Freundliche Grüße
Jens Heidtmann





Störungsnummer:
03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH, Bellevue 7, 23968 Gägelow

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1

23948 Klütz

Leitungsauskunft: 1519877-HANG

Adresse: Klütz, Stadt, Boltenhagener Straße 12

Anfragegrund: Stellungnahme & TöB

Erstellt am: 17.07.2025

HanseGas GmbH
Schleswig-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

www.hansegas.com

Ihr Ansprechpartner

Center Gägelow
T 0 38 41-62 61 44 20

Leitungsauskunft-Gägelow
@hansegas.com

Datum
17. Juli 2025

Guten Tag,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben unser Planwerk für Sie geprüft: Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Die Einzelheiten sehen Sie in der Leitungsauskunft im Anhang. **Sie ist ausschließlich für Ihr oben genanntes Projekt bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.**

Unsere Stellungnahmen erhalten Sie separat.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der edis Netz GmbH.

	Lagepläne		Sicherheitsrelevante Einbauten
	betroffen	nicht betroffen	Kontaktaufnahme mit dem Center erforderlich
Gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärme:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Diese Auskunft ist gültig für folgende Netzbetreiber. Die gekennzeichneten Netzbetreiber sind betroffen.

Netzbetreiber		Störungsnummer
Gasversorgung Wismar Land	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75
Gasversorgung Vorpommern Netz	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75
HanseWerk Natur GmbH	<input type="checkbox"/>	T 0 40-2 37 82 79 10
HanseGas GmbH	<input checked="" type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH
Schleswig-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

Geschäftsführung:
Steffen Bandelow
Malgorzata Cybulska
Lisa Hebenstreit

Bitte beachten Sie die beiliegenden Leitungsschutzanweisungen!

Datum
17. Juli 2025

Wichtig:

Die Stellungnahme des Centers erhalten Sie fristgerecht in den nächsten Tagen.

Bitte warten Sie diese unbedingt ab, denn Sie müssen Sie zwingend in Ihrer weiteren Planung berücksichtigen.

Informieren Sie sich bei uns über den Stand der Verlegung unserer **geplanten** Leitungen. Sollte sich nach Beginn der Baumaßnahme herausstellen, dass Umverlegungsarbeiten unsererseits erforderlich werden, setzen Sie sich bitte umgehend mit uns im Center in Verbindung.

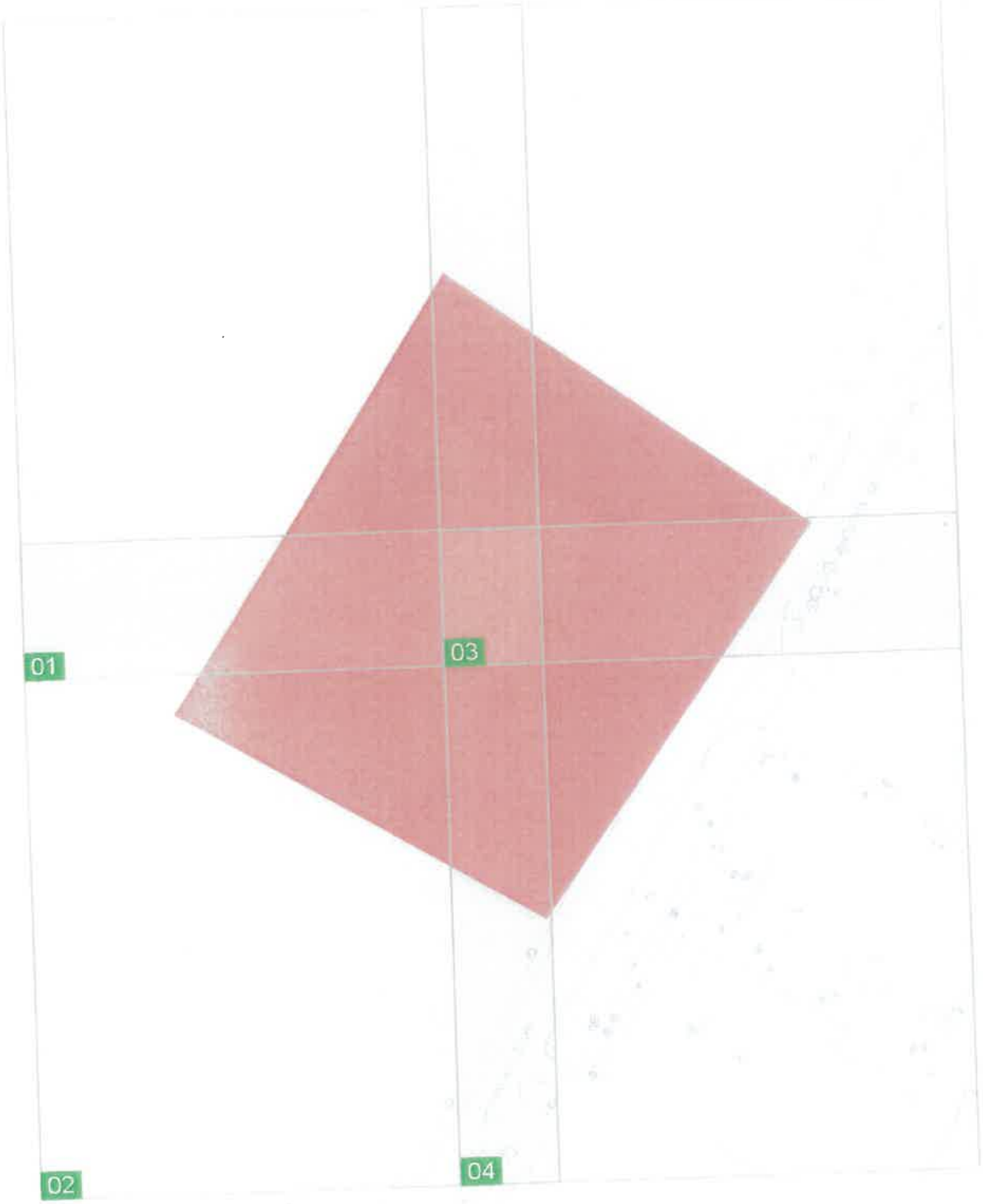
Sie müssen sicherstellen, dass die Versorgungsanlagen durch die Baumaßnahme nicht nachhaltig beeinflusst werden.

Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte mit Angabe Ihrer Leitungsauskuft-Nummer an das Center. Sofern uns Kosten durch die Baumaßnahme entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger bzw. Verursacher zu tragen.

Freundliche Grüße aus Gägelow
Center Gägelow

Anlagen:

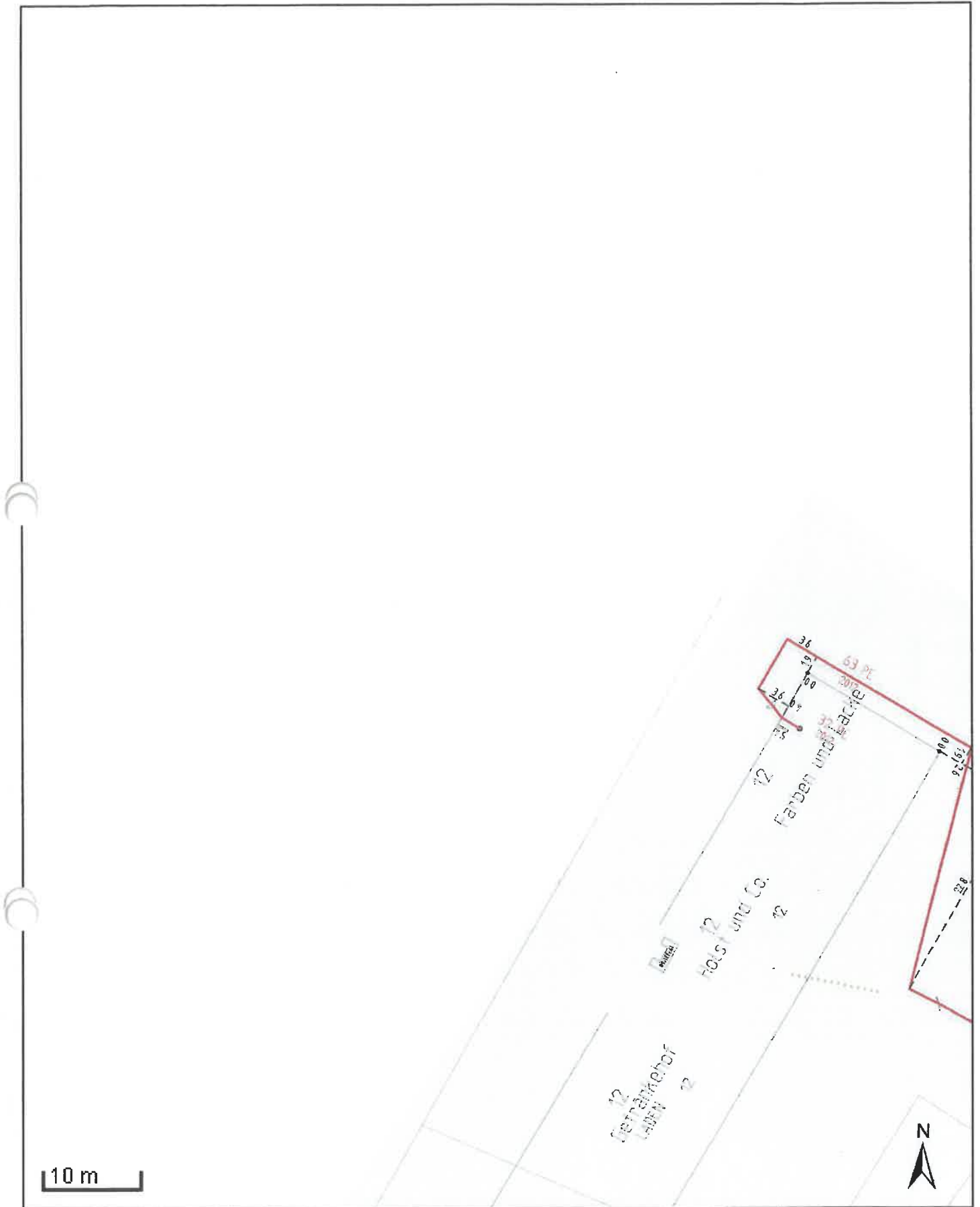
- Gas
- Index
- Legende
- Leitungsschutzanweisung
- Merkblatt_zum_Schutz_der_Verteilungsanlagen








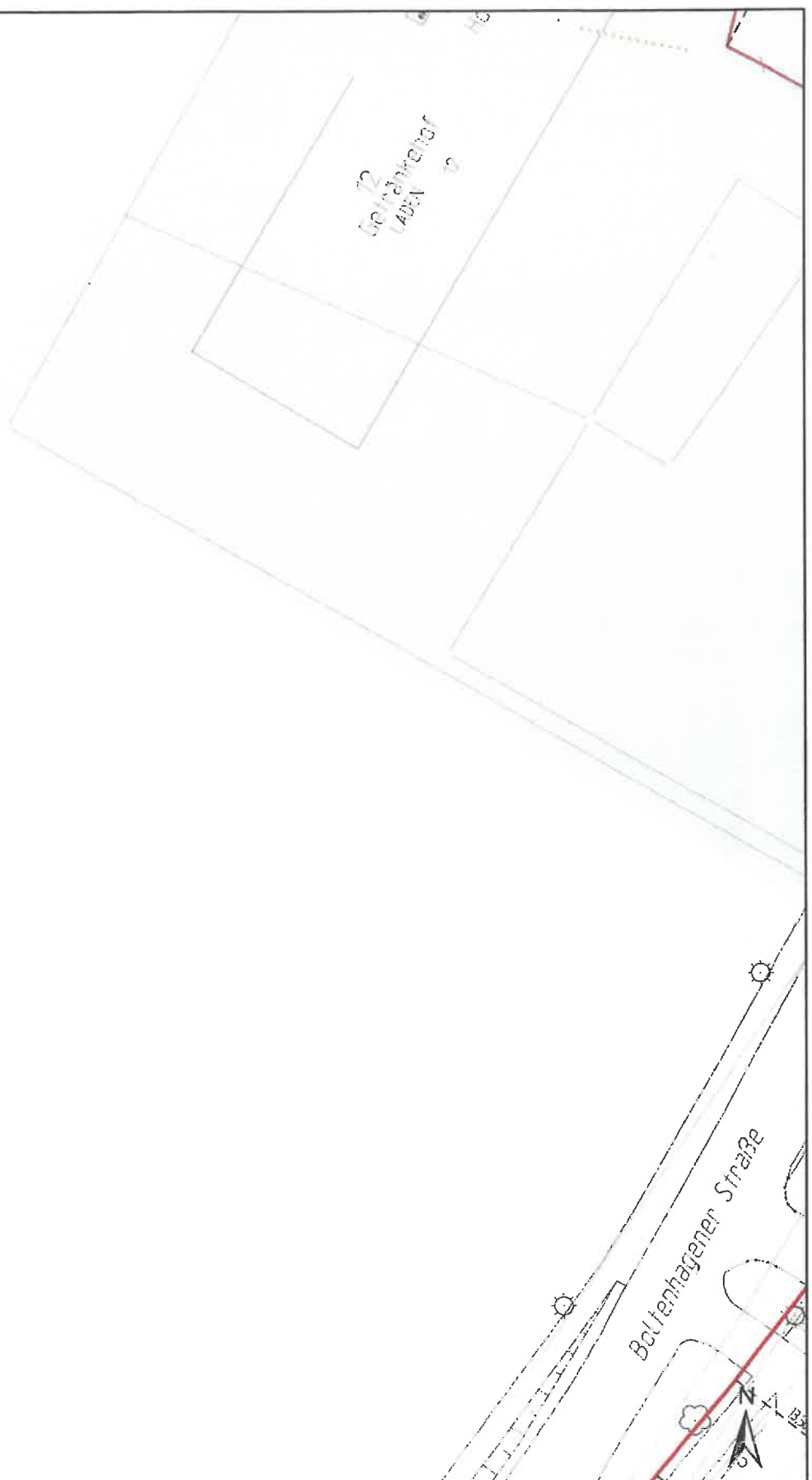
20 m



Störungsnummer 0385 - 58 97 50 75		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 1127 Format: A4
Sparte: Reg-Nr.: Center: Telefonnummer:	Index 1519877-HANG Gägelow 0 38 41-62 61 44 20	Ort / Ortsteil: Straße: Plan-Nr.: Ausgabedatum:	Klütz, Stadt Boltenhagener Straße 12 01 17.07.2025	

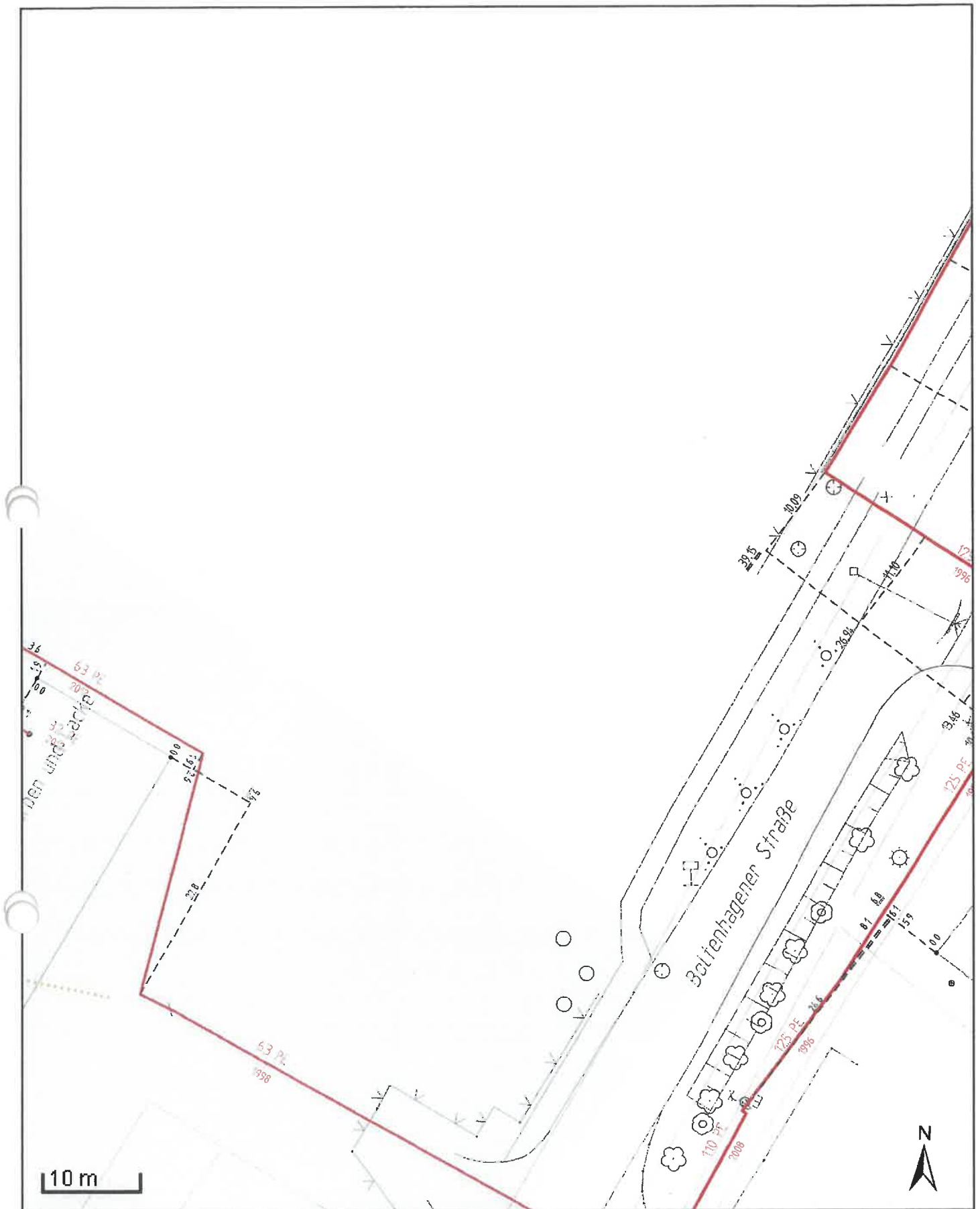


Störungsnummer 0385 - 58 97 50 75		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 500 Format: A4	
Sparte:	Gas	Ort / Ortsteil:	Klütz, Stadt	Hochdruck	
Reg-Nr.:	1519877-HANG	Straße:	Boltenhagener Straße 12	Mitteldruck	
Center:	Gägelow	Plan-Nr.:	01	Niederdruck	
Telefonnummer:	0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum:	17.07.2025	Schutzstreifen	
				Planung	



10 m

Störungsnummer 0385 - 58 97 50 75		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 500 Format: A4	
Sparte: Gas Reg-Nr.: 1519877-HANG Center: Gägelow Telefonnummer: 0 38 41-62 61 44 20	Ort / Ortsteil: Klütz, Stadt Straße: Boltenhagener Straße 12 Plan-Nr.: 02 Ausgabedatum: 17.07.2025	Hochdruck Mitteldruck Niederdruck Schutzstreifen Planung			



Störungsnummer
0385 - 58 97 50 75

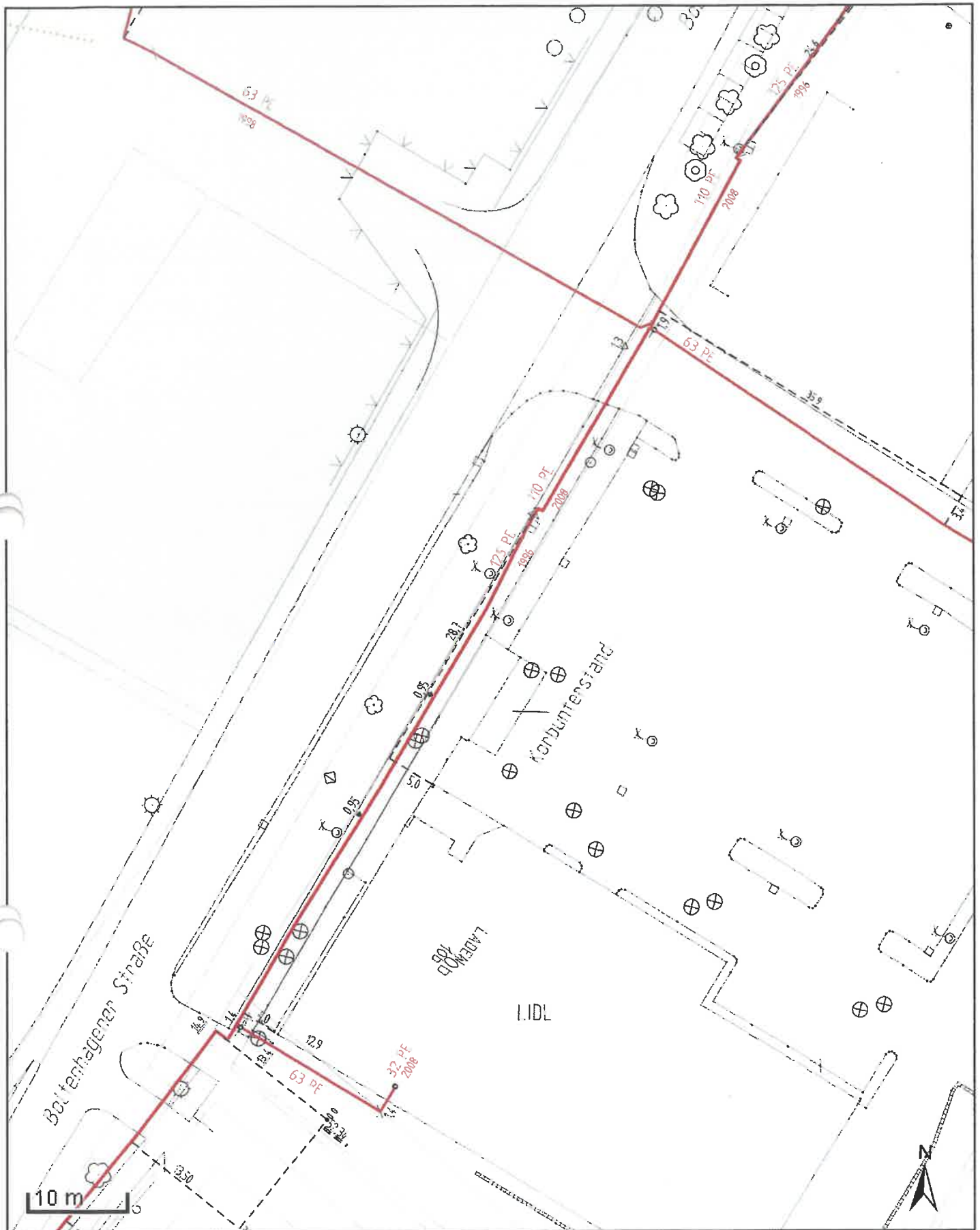
Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.

Maßstab: 1: 500
Format: A4

Sparte: Gas
Reg-Nr.: 1519877-HANG
Center: Gägelow
Telefonnummer: 0 38 41-62 61 44 20

Ort / Ortsteil: Klütz, Stadt
Straße: Boltenhagener Straße 12
Plan-Nr.: 03
Ausgabedatum: 17.07.2025

Hochdruck
Mitteldruck
Niederdruck
Schutzstreifen
Planung



Störungsnummer 0385 - 58 97 50 75		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: 1: 500
				Format: A4
Sparte:	Gas	Ort / Ortsteil:	Klütz, Stadt	
Reg-Nr.:	1519877-HANG	Straße:	Boltenhagener Straße 12	
Center:	Gägelow	Plan-Nr.:	04	
Telefonnummer:	0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum:	17.07.2025	

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ansprechpartner Ines Urbanneck
Telefon 0341 3504 495
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen PE-Nr.: 06700/25
Reg.-Nr.: 06700/25

**PE-Nr. bei weiterem
Schriftverkehr bitte unbedingt
angeben!**

Datum 01.07.2025

TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz" Stadt Klütz

Ihre Anfrage/n vom: **an:** **Ihr Zeichen:**
E-Mail 25.06.2025 GDMCOM AB, B37 Klütz

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

²) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.968671, 11.171108

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Von: fpa@fpa-mail.gdmcom.de <fpa@fpa-mail.gdmcom.de>
Gesendet: 01.07.2025 07:58
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]AW: TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz" Stadt Klütz
Anlagen: 06700_25_Gesamtakte (Antwort B).pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie Auskunft zu oben genannter Anfrage.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

einzuholen sind.

.....
Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern und stellt eine umfassende spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit.

*Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie selbstverständlich **kostenlos** und ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren.*

Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Anfrage nur einmalig eingeben und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Bei Nichtzuständigkeit erhalten Sie unmittelbar über BIL eine entsprechende Negativauskunft. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die Netzbetreiber und rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Portals.

Ein weiterer Mehrwert für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Anfrage über eine einfache E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an beliebige weitere Leitungsbetreiber versenden, auch wenn diese derzeit noch nicht im BIL-Portal organisiert sind. Eine Rückmeldung erfolgt in diesen Fällen außerhalb des BIL-Portals.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de> entnehmen.

Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe.

Freundliche Grüße

GDMcom GmbH



GDMcom GmbH
Maximilianallee 4, 04129 Leipzig
www.gdmcom.de

Geschäftsführung: Dirk Pohle
Handelsregister: Amtsgericht Leipzig, HRB 15861
Zertifiziert: DIN EN ISO 9001 | ISO 27001 | DIN EN ISO 45001 | SCCP | DIN 14675 | berufundfamilie



Hinsichtlich der Erhebung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bitten wir Sie, unsere [Informationen zum Datenschutz](#) gemäß Art 13, 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zu beachten.

Hinweise

Diese Nachricht oder deren Anlagen können vertraulichen Inhalts oder auf eine andere Weise schutzwürdig sein. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger der Nachricht sein oder diese Nachricht versehentlich erhalten haben, sind Sie nicht berechtigt, den Inhalt der Nachricht weiterzuleiten, zu kopieren oder den Inhalt auf eine andere Art zu verbreiten. Wenn Sie diese Nachricht versehentlich erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte den Absender und löschen Sie die Nachricht mitsamt den Anlagen. Vielen Dank

Alle ein- und ausgehenden E-Mails werden automatisch gespeichert und im gesetzlich zulässigen Rahmen verarbeitet und genutzt

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Mail ausdrucken

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37
"Erweiterung Kaufhaus Stolz" Stadt Klütz**

PE-Nr.: 06700/25

Reg.-Nr.: 06700/25

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von Ausgleichs-/Ersatz-/Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden.

Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

Auflage:

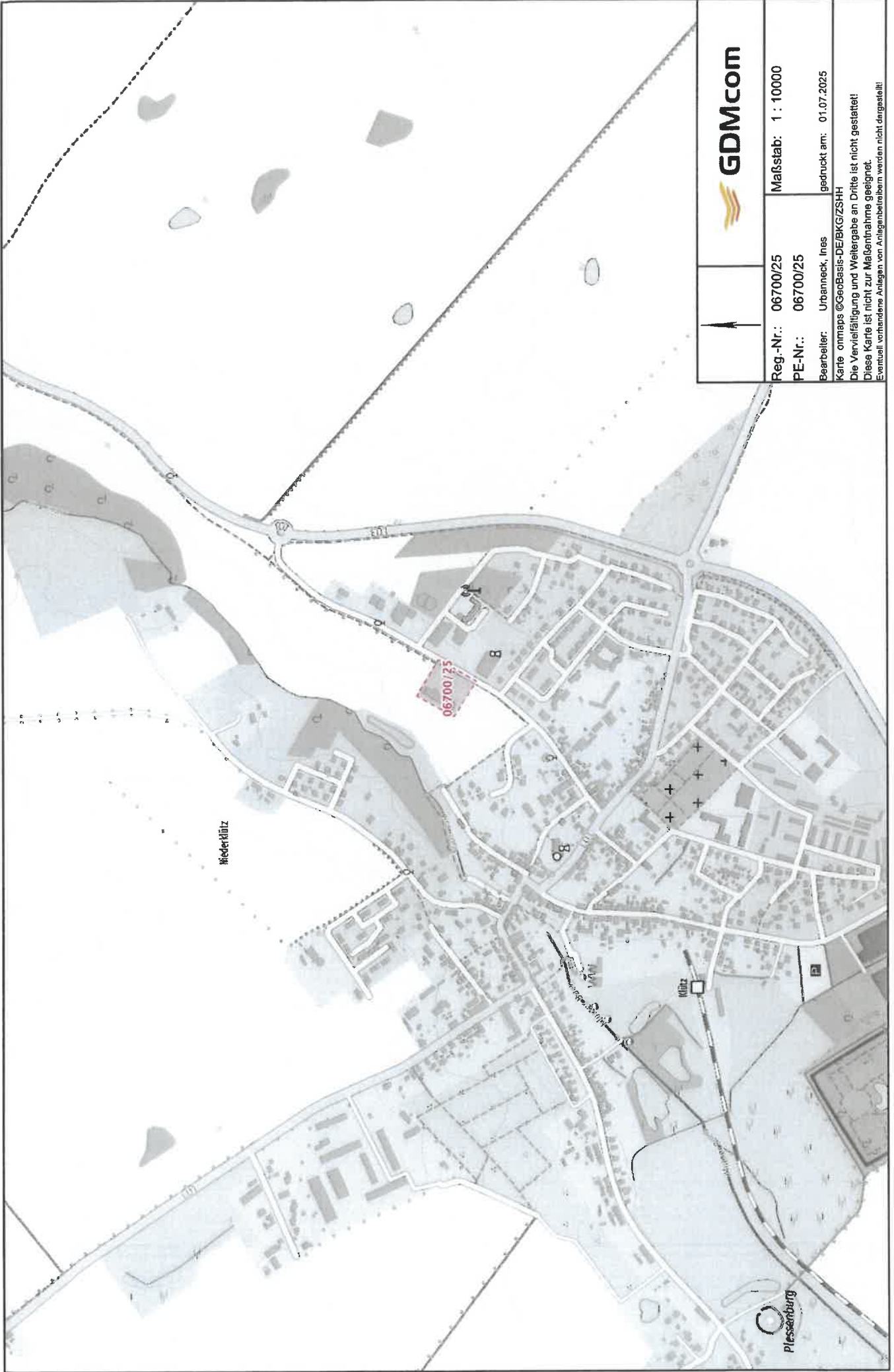
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.



Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -



	
	
Reg.-Nr.: 06700/25	Maßstab: 1 : 10000
PE-Nr.: 06700/25	
Bearbeiter: Urbanneck, Ines	gedruckt am: 01.07.2025
Karte: ommaps @GeoBasis-DE/BKG/ZSHH	
Die Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet!	
Diese Karte ist nicht zur Maßentnahme geeignet.	
Eventuell vorhandene Anlagen von Anlagenbetreibern werden nicht dargestellt!	

50Hertz Transmission GmbH – Heidesstraße 2 – 10557 Berlin

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

50Hertz Transmission GmbH

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidesstraße 2
10557 Berlin

Datum
08.07.2025

Unser Zeichen
2025-003313-01-OGZ

Ansprechpartner
Team Fremd- und Bauleitplanung

Telefon-Durchwahl
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
AB, B37 Klütz

Ihre Nachricht vom
25.06.2025

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchering

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADFFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Burda,

Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



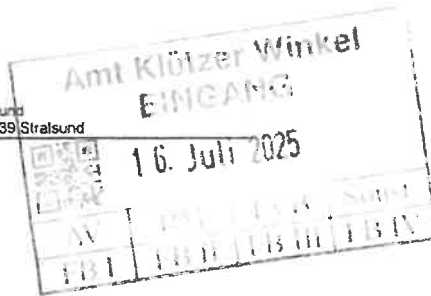
Bergamt Stralsund



II. 19

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17 - 18439 Stralsund

Amt Klützer Winkel
für die Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Bearb.: Frau Günther
Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg Nr. 1938/25

Az 512/13074/585-2025

Ihr Zeichen / vom
25.06.2025
AB. B37 Klütz

Mein Zeichen / vom
Gü

Telefon
890 34

Datum
15.07.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

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

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art 6 Abs 1e DSGVO; V m § 4 Abs 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.regierung-mv.de/Datenschutz

Hausanschrift
Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

Von: Lummer, Sebastian <Sebastian.Lummer@wsv.bund.de>
Gesendet: 09.07.2025 11:29
An: "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>
Cc: "Lansmann, Dirk" <Dirk.Lansmann@wsv.bund.de>; "Kiehn, Sabine" <Sabine.Kiehn@wsv.bund.de>
Betreff: [EXTERN]Stellungnahme - Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee
3805S-213.02/303/OSLM

Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz
STELLUNGNAHME

- Ihre E-Mail vom 25.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Durch den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz werden die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lummer

Wasserstraßenüberwachung
Fachbereich Schifffahrt

Telefon: +49 3831 249 330

E-Mail: sebastian.lummer@wsv.bund.de

Anschrift: Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSA Ostsee)
Wamper Weg 5, 18439 Stralsund; Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck

Web: <http://www.wsa-ostsee.wsv.de>

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA Ostsee verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt der GDWS abrufen: <https://www.gdws.wsv.bund.de/Datenschutz>. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

Von: Ev.-Luth. Kirchenkreis Mecklenburg - Kirchenkreisverwaltung
<kirchenkreisverwaltung@elkm.de>
Gesendet: 27.06.2025 11:39
An: "Hettenhaußen, A." <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]WG: TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz"

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Von: Lüders, Stephan Georg <StephanGeorg.Lueders@elkm.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. Juni 2025 16:18
An: Ev.-Luth. Kirchenkreis Mecklenburg - Kirchenkreisverwaltung <kirchenkreisverwaltung@elkm.de>
Betreff: AW: TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Kirchenkreis Mecklenburg ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen
Und hat keine Einwände oder Hinweise zu dem Projekt.

Mit freundlichen Grüßen
Stephan Georg Lüders



Kirchenkreisverwaltung
Stephan Georg Lüders
Fachbereichsleiter Liegenschaften und Friedhof
St. Jürgens Weg 23, 18243 Güstrow
Tel +49 3843 4647-411
Mobil +49 160 7890197
StephanGeorg.Lueders@elkm.de
www.kirche-mv.de

Von: Ev.-Luth. Kirchenkreis Mecklenburg - Kirchenkreisverwaltung <kirchenkreisverwaltung@elkm.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. Juni 2025 09:44
An: Lüders, Stephan Georg <StephanGeorg.Lueders@elkm.de>

Von: knoll@schwerin.ihk.de <knoll@schwerin.ihk.de>
Gesendet: 25.07.2025 18:56
An: "Hettenhaußen, A." <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Antwort: TÖB-Beteiligung: BebauungsplanNr. 37 und Nr. 46 der Stadt Klütz

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.

Die Industrie- und Handelskammer zu Schwerin setzt sich gemäß Programmsatz 3.2.2 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg grundsätzlich für eine Stärkung der Wirtschaft und der Versorgungsfunktionen von zentralen Orten ein. Im Kontext der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten wägen wir insbesondere die Auswirkungen von Planvorhaben auf bestehende Versorgungsstrukturen ab, um präventiv Marktverdrängungsmechanismen vorzubeugen. Folgende Punkte merken wir zu den im Betreff genannten Planvorhaben an:

1. Das in der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 beschriebene Projekt sehen wir in seinem derzeitigen Planungsstand kritisch. Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich von derzeit ca. 800 auf insgesamt 2.800 (Vollsortimenter + Discounter) sowie die zusätzliche Schaffung eines Drogeriemarktes mit 700 Quadratmetern Verkaufsfläche in teilintegrierter Lage am Ortsrand wird aus unserer Sicht unmittelbare Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Boltenhagen sowie darüber hinaus auch auf Mittelzentrum Grevesmühlen haben. Zu beachten ist dabei die zusätzlich geplante Verkaufsflächenerweiterung des sich in unmittelbarer Umgebung befindlichen Kaufhaus Stolz um weitere 625 Quadratmeter laut Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Klütz, die sich dem Nutzungskonzept des Kaufhauses nach vornehmlich auf zentren- bzw. innenstadtrelevante Sortimente konzentrieren soll.

Da für den nächstgelegenen Naheversorgungsstandort „Kastanienallee“ in Boltenhagen ebenfalls bauplanerisch Verkaufsflächenerweiterungen vorgesehen sind, steht zu befürchten, dass eine weitere auto-orientierte Angebotsverlagerung vom Ortszentrum hin zu Ortsrändern vollzogen wird, der aus touristischer und raumordnerischer Sicht insbesondere im Hinblick auf den Standort Boltenhagen entgegenzuwirken ist. Hier bedarf es einer Gesamtbetrachtung der Entwicklungsszenarien von Einzelhandelsfläche in der Region, um den tatsächlichen Versorgungsbedarf ableiten zu können. Das fehlt als Beurteilungsgrundlage.

2. Grundlage einer in diesen Dimensionen geplanten Erweiterung von Verkaufsflächen muss daher zwingend eine Verträglichkeitsanalyse sein, die sowohl die Auswirkungen der Umsatzumverteilung auf den Einzelhandel in Boltenhagen als auch im Mittelzentrum Grevesmühlen mit in den Blick nimmt. Da bisher noch keine Verträglichkeitsanalyse vorgenommen wurde, treten wir dem Vorhaben zum derzeitigen Planungsstand ablehnend gegenüber. Gegebenenfalls bietet die Erstellung eines interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den Einzugsbereich von Grevesmühlen/Klützer Winkel die Möglichkeit planerisch einzuordnen und zu bewerten.

3. Der geplante Umzug des Lebensmitteldiscounters Penny wirft zudem die Frage auf, ob und inwiefern ein Nachnutzungskonzept für den Altstandort vorhanden ist. Es gilt dabei einen großflächigen Leerstand am Standort zu vermeiden und gleichzeitig keine weiteren Anbieter mit innenstadtrelevanten Sortimenten anzusiedeln, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Region hätten.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Wolf-Rüdiger Knoll
Fachberater Regionalentwicklung

Geschäftsbereich Standortpolitik, International
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
Ludwig-Bölkow-Haus
Graf-Schack-Allee 12, 19053 Schwerin
Tel.: +49 385 5103-208
Fax: +49 385 5103-920
knoll@schwerin.ihk.de
www.ihk.de/schwerin

Von: "Hettenhausen, A." <a.hettenhausen@kluetzer-winkel.de>
An: "poststelle@afrlwm.mv-regierung.de" <poststelle@afrlwm.mv-regierung.de>,
"bauleitplanung@nordwestmecklenburg.de" <bauleitplanung@nordwestmecklenburg.de>, "poststelle@staluwm.mv-regierung.de" <poststelle@staluwm.mv-regierung.de>, "poststelle@lung.mv-regierung.de" <poststelle@lung.mv-regierung.de>, "sba-sn@sbv.mv-regierung.de" <sba-sn@sbv.mv-regierung.de>, "poststelle@lakd-mv.de" <poststelle@lakd-mv.de>, "raumbezug@laiv-mv.de" <raumbezug@laiv-mv.de>, "abteilung3@ipbk-mv.de" <abteilung3@ipbk-mv.de>, "peter.rabe@lfoa-mv.de" <peter.rabe@lfoa-mv.de>, "baiudbwtoeb@bundeswehr.org" <baiudbwtoeb@bundeswehr.org>, "sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de" <sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de>, "wbv_wismar@wbv-mv.de" <wbv_wismar@wbv-mv.de>, "info@zweckverband-gvm.de" <info@zweckverband-gvm.de>, "T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de" <T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de>, "dirk.schneider@e-dis.de" <dirk.schneider@e-dis.de>, "leitungsauskunft-mv@hansegas.com" <leitungsauskunft-mv@hansegas.com>, "leitungsauskunft@gdmcom.de" <leitungsauskunft@gdmcom.de>, "leitungsauskunft@50hertz.com" <leitungsauskunft@50hertz.com>, "poststelle@ba.mv-regierung.de" <poststelle@ba.mv-regierung.de>, "wsa-ostsee@wsv.bund.de" <wsa-ostsee@wsv.bund.de>, "kirchenkreisverwaltung@elkm.de" <kirchenkreisverwaltung@elkm.de>, "FM-Rostock@bundesimmobilien.de" <FM-Rostock@bundesimmobilien.de>, "info@schwerin.ihk.de" <info@schwerin.ihk.de>, "info@hwk-schwerin.de" <info@hwk-schwerin.de>, "landgesellschaft@lgm.de" <landgesellschaft@lgm.de>, "info@nahbus.de" <info@nahbus.de>, "poststelle@sn.sbl-mv.de" <poststelle@sn.sbl-mv.de>, "PB24.TOEB@dwd.de" <PB24.TOEB@dwd.de>, "poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de" <poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de>, "st.laurentius-wismar@t-online.de" <st.laurentius-wismar@t-online.de>, "poststelle@lm.mv-regierung.de" <poststelle@lm.mv-regierung.de>, "mecklenburg-vorpommern@bvvg.de" <mecklenburg-vorpommern@bvvg.de>, "Gromm, T." <T.Gromm@kluetzer-winkel.de>, "eila.karitzki-krischke@vodafone.com" <eila.karitzki-krischke@vodafone.com>, "Harald.Lubosch@dfmg.de" <Harald.Lubosch@dfmg.de>, "o2-mw-BlmSchG@telefonica.com" <o2-mw-BlmSchG@telefonica.com>, "lanungNe3Schwerin@kabeldeutschland.de" <lanungNe3Schwerin@kabeldeutschland.de>, "lgs@nabu-mv.de" <lgs@nabu-mv.de>, "bund.mv@bund.net" <bund.mv@bund.net>, "info@lvj-mecklenburg-vorpommern.de" <info@lvj-mecklenburg-vorpommern.de>, "info@lav-mv.de" <info@lav-mv.de>, "geschaeftsstelle@sdw-mv.de" <geschaeftsstelle@sdw-mv.de>, "info@vla-mv.de" <info@vla-mv.de>, "h.janke@grevesmuehlen.de" <h.janke@grevesmuehlen.de>
Kopie: "Schultz, M." <m.schultz@kluetzer-winkel.de>, "Tesche, J." <j.tesche@kluetzer-winkel.de>, "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de>, "Planungsbüro Mahnel" <mahnel@pbm-mahnel.de>, "Planungsbüro Mahnel (K.Bentin)" <k.bentin@pbm-mahnel.de>
Datum: 25.06.2025 14:00
Betreff: TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen das Anschreiben sowie die Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung zum o.g. Bebauungsplan Nr. 46 "Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz" der Stadt Klütz
Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechperson:
Ulrika Krapalies
Telefon:
+49698062-4151
E-Mail:
pb24.toeb@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24A/07.59.04/
PB24MV_087-2025
Bei Schriftwechsel
bitte angeben!
Fax:

UST-ID: DE221793973

Offenbach, 15. Juli 2025

Per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de

**Stellungnahme
zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz"
der Stadt Klütz**

Ihr Schreiben vom: 25.06.2025
Ihr Zeichen: AB, B37 Klütz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

**Ulrika
Krapalies**

Digital unterschrieben
von Ulrika Krapalies
Datum: 2025.07.15
06:26:22 +02'00'

Verwaltungsbereich West



Hauptzollamt Stralsund



Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

Sachgebiet Abgabenerhebung

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeitet von: Herrn Dedow

Dienstgebäude:
Hiddenseer Straße 6
18439 Stralsund

Telefon: 03831 356- 40 03(oder -0)
Fax: 03831 356-40 50
E-Mail: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de

Bankverbindung:
IBAN DE76 1300 0000 0013 0010 33
BIC MARKDEF1130

Datum: 21.07.2025

Betreff **Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz**
Bezug **Ihr Schreiben vom 25.06.2025**
Anlagen
GZ **Z 2316 B - BB 79/2025 - B 110001**
(bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf
Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen
den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nischwitz

Von: Dirk Greifenstein <greifenstein.dirk@bvvg.de>
Gesendet: 25.06.2025 16:53
An: "Hettenhausen, A." <a.hettenhausen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Antwort: TÖB-Beteiligung: Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz", BVVG AZ: 2025 Gestattungen

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Frau Hettenhausen,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre zweite E-Mail vom 25.06.2025). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier angezeigten Planungsgebiete ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG- Vermögenswerte unmittelbar von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Die BVVG verfügt aktuell in **der betroffenen Gemarkung KLÜTZ über keine Eigentumsflächen mehr**. Sollte sich der vorgenannte Umstand im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konkretisieren und keine BVVG-Eigentumsflächen von den Vorhaben betroffen sein, erklären wir bereits **hiermit den Verzicht auf die weitere Beteiligung** daran in den beiden vorgenannten Gemarkungen. Im Fall einer Betroffenheit von BVVG-Flächen bitten wir Sie grundsätzlich um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:

+ Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass eine **rechtzeitige** flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

+ Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den aktuell gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. *Ein bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt.*

+ Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

+ Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung. + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschutzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

+ Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen.

Freundliche Grüße
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein
Gruppenleiter
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern
Werner-von-Siemens-Straße 4
19061 Schwerin
Tel.: +49 385 6434-240
Fax: +49 385 6434-133

www.bvvg.de

Geschäftsführung: Thomas Windmüller, Martin Kreienbaum
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990
UST-ID: DE 151744803
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: www.bvvg.de/datenschutz-informationen
Eine Übersendung der Informationen in Papierform kann formlos angefordert werden.



Amt Klützer Winkel

II.33

Die Amtsvorsteherin

für die amtsangehörigen Gemeinden

Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow,
Ostseebad Boltenhagen und die Stadt Klütz

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Bauamt
Frau Antje Hettenhaußen
Schloß Straße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: Torsten Gromm
Telefon: 038825 / 393-302
E-Mail: t.gromm@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 003

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom

26. Juni 2025

Satzung über den B-Plan Nr. 37 der Stadt Klütz „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ hier: Löschwasserversorgung

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für den Bereich des B-Plan Nr. 37 der Stadt Klütz gegeben.

Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für den Bereich B-Plan Nr. 37 der Stadt Klütz ist bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für die schnelle und erfolgreiche Brandbekämpfung ist es notwendig, dass bei der Festlegung der Bereitstellung von Löschwasser die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend vertreten und berücksichtigt werden. Was für eine wirksame Brandbekämpfung und der damit zusammenhängenden Löschwasser- und Löschmittelbereitstellung

Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	
dienstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr

notwendig ist, muss in Abhängigkeit der vorhandenen Feuerwehren, deren Gerät und den örtlichen Verhältnissen gesehen werden.

Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)

(in l/min) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ^{e)} nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ^{d)}		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
Geschoßflächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 ≤ GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	
Baumassenzahl ^{c)} (BMZ)						BMZ ≤ 9

Löschwasserbedarf

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{e)}	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)
klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

- Feuerbeständige ^{d)} hochfeuerhemmende ^{d)} oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachung; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{d)}
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert); Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen:

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

- a) Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
- b) Geschosflächenzahl = Verhältnis von Geschosfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschwasserbereiches erweist.

Ermittlung des Löschwasservorrates

Löschwasserentnahmestellen	Q (m³/h) Löschwasserbereich 1	Q (m³/h) Löschwasserbereich 2	Q (m³/h) Löschwasserbereich 3	Q (m³/h) Löschwasserbereich 4
öffentliches Trinkwasserversorgungssystem	96 m³/h			
natürliche offene Gewässer				
künstliche offene Gewässer				
unterirdische Löschwasserbehälter				
Löschwasserbrunnen				
Löschwasserbehälter auf Löschfahrzeugen der Feuerwehr				
Summe				
Löschwasserbedarf (gem. Arbeitsblatt 405 des DVGW)	96 m³/h			
Differenz	0 m³/h			

Zurzeit stehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Klütz folgende geeignete Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

1. Lindenring 4-5 Unterflurhydrant <96 m³/h
2. Boltenhagener Straße 11 a (gegenüber) Unterflurhydrant > 96 m³/h

Löschwasserleistung des Trinkwassernetzes

Die Löschwasserleistung aus dem Trinkwassernetz kann mit folgenden Faustformeln berechnet werden.

Werden jedoch praktische Messungen vor Ort durchgeführt, ergibt sich meist ein völlig anderes Bild der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes. In vielen Fällen ist den Rohrleitungen erheblich weniger, oftmals auch erheblich mehr Wasser zu entnehmen.

In einem Ringleitungssystem:

$$Q_{\text{Ring}} \text{ (l/min)} = \varnothing_{\text{Leitung}} \text{ (mm)} \times 10$$

In einem Verästlungssystem:

$$Q_{\text{Veräst}} \text{ (l/min)} = \varnothing_{\text{Leitung}} \text{ (mm)} \times 6$$

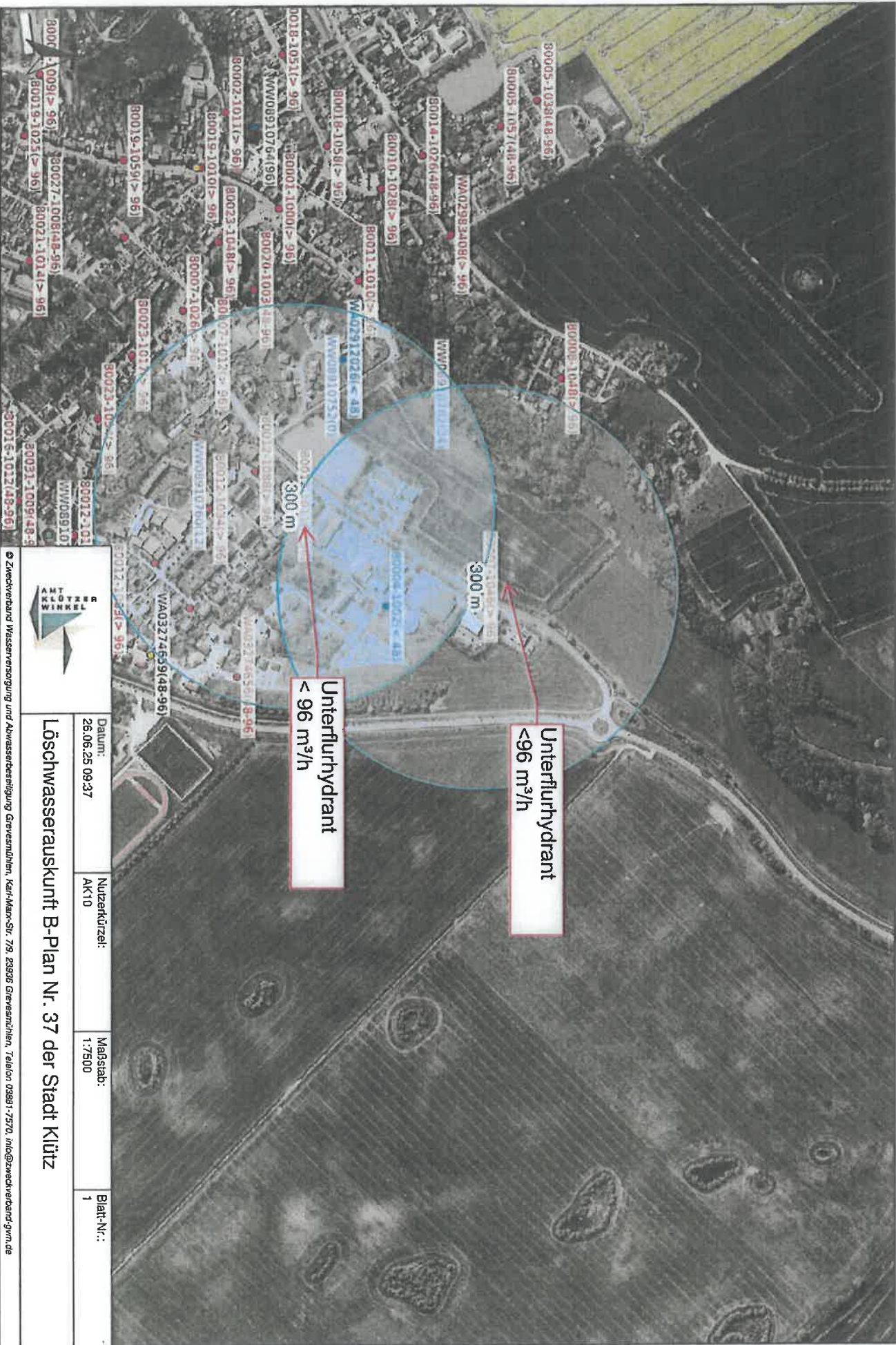
Die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Klütz ist gesichert.

Um jedoch im Brandfall eine schnelle Löschwasserversorgung herstellen zu können, wird empfohlen das im Bereich des B-Plan 46 der Stadt Klütz ein Unterflurhydrant vorgesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Torsten Grams
Sachbearbeiter Feuerwehr

Anlage: Löschwasserplan



Datum:	26.06.25 09:37	Nutzerkürzel:	AK10	Maßstab:	1:7500	Blatt-Nr.:	1
Löschwasserauskunft B-Plan Nr. 37 der Stadt Klütz							

© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 79, 23936 Grevesmühlen, Telefon 03891-7570, info@zweckverband-gvm.de

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: 21.07.2025 15:49
An: "Hettenhaußen, A." <a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de>
Betreff: [EXTERN]Stellungnahme S01434903, VF und VDG, Stadt Llütz, AB, B37 Klütz,
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Amt Klützer Winkel - Antje Hettenhaußen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01434903
E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com
Datum: 21.07.2025
Stadt Llütz, AB, B37 Klütz, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.06.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

III. 4

Ihre Zeichen
AB, B37 Klütz

Ihre Nachricht vom
25.06.2025

Unsere Zeichen
Vo/GI

Datum
18.07.2025

Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 Erweiterung Kaufhaus Stolz

Sehr geehrte Damen und Herren,

das satzungsgemäße Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. (LAV) ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz, insbesondere im Hinblick auf die aquatischen Ökosysteme unseres Landes. Im Rahmen unserer fortwährenden Bemühungen um den Schutz dieser wertvollen Lebensräume sehen wir uns in der Verantwortung, aktuelle und unmittelbare Belange der Natur zu vertreten.

Die Erhaltung aquatischer Ökosysteme ist für uns von zentraler Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Reproduktion anadromer Arten, wie der geschützten Meerforelle (*Salmo trutta trutta*) sowie der besonders geschützten Neunaugen (*Lampetra spp.*). Der Klützer Bach, welcher dem Vorhabengebiet zugeordnet wird, hat in Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Bedeutung. Im Umweltportal des LUNG M-V wird dieser Landschaftsbereich als mittel bis hoch bewertet.

Im vorläufigen Umweltbericht ist dokumentiert, dass bereits durch die bestehende Bebauung und die angrenzenden Verkehrsflächen eine Beeinträchtigung dieses Raumes vorhanden ist. Der LAV vertritt jedoch die Auffassung, dass der Klützer Bach als bedeutendes Reproduktionsgewässer für die Meerforelle strengeren Schutz benötigt. Daher fordern wir eine eingehende Untersuchung des ökologisch wertvollen Fließgewässerabschnittes, da wir befürchten, dass die geplanten Bauvorhaben erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf diesen Refugialraum haben könnten.

Gemäß § 15 des BNatSchG müssen bei Natur Eingriffen vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die im Rahmen der vorgelegten Unterlagen durchgeführte umweltfachliche Bewertung, die weitestgehend den Richtlinien zur Eingriffsregelung des Landes entspricht und eine geeignete Entscheidungsgrundlage bietet. Die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen betrachten wir in der Regel als angemessen.

Allerdings fordert der LAV weiterhin die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Klützer Baches im Stadtgebiet, um den bachaufwärts vorhandenen Laichhabitaten Zugang zu gewähren. Aus Sicht des LAV muss das derzeitige Gitter vor der Verrohrung in die Stadt entweder entfernt oder der Abstand von 20 cm zwischen den Stäben vergrößert werden, damit auch größere Meerforellen diesen biologischen Flaschenhals überwinden können.

Zudem empfehlen wir die Errichtung einer temporären Barriere in Form einer Schutzwand oder ähnlichem während der Bauzeit, um den Klützer Bach vor dem unabsichtlichen Auslaufen von Betriebsstoffen zu schützen.

Wir fordern auf eine umsichtige Planung, die den ökologischen Belangen Rechnung trägt.

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Mario Voigt



IV.2

Gemeinde Hohenkirchen Der Bürgermeister

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda
Telefon: 038825 / 393-406
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
AB, 16.07.25

16. Juli 2025

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz Entscheidung des Bürgermeisters der Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Klütz beantragt die Stellungnahme der Gemeinde Hohenkirchen zur o.g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz.

Die Belange der Gemeinde Hohenkirchen werden nicht berührt.

Daher äußert die Gemeinde Hohenkirchen weder Anregungen noch Bedenken zu o.g. Satzung.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


Jan van Leeuwen
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen



Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	
dienstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr



IV.3

Gemeinde Kalkhorst Der Bürgermeister

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda
Telefon: 038825 / 393-406
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
AB, 16.07.25

16. Juli 2025

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz Entscheidung des Bürgermeisters der Gemeinde Kalkhorst

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Klütz beantragt die Stellungnahme der Gemeinde Kalkhorst zur o.g.
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz.

Die Belange der Gemeinde Kalkhorst werden nicht berührt.

Daher äußert die Gemeinde Kalkhorst weder Anregungen noch Bedenken zu o. g. Satzung.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


D. Neick
Bürgermeister der Gemeinde Kalkhorst



Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
dienstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr
donnerstags	



IV. 4

Gemeinde Damshagen Die Bürgermeisterin

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda
Telefon: 038825 / 393-406
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 208

Amt Klützer Winkel
Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
AB, 16.07.2025

16. Juli 2025

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz **Entscheidung der Bürgermeisterin der Gemeinde Damshagen**

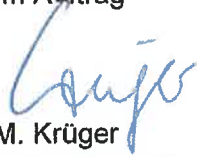
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Klütz beantragt die Stellungnahme der Gemeinde Damshagen zur o.g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz.

Die Belange der Gemeinde Damshagen werden nicht berührt.

Daher äußert die Gemeinde Damshagen weder Anregungen noch Bedenken zu o.g. Änderung.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


M. Krüger
Bürgermeisterin der Gemeinde Damshagen



Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC NOLADE21WIS

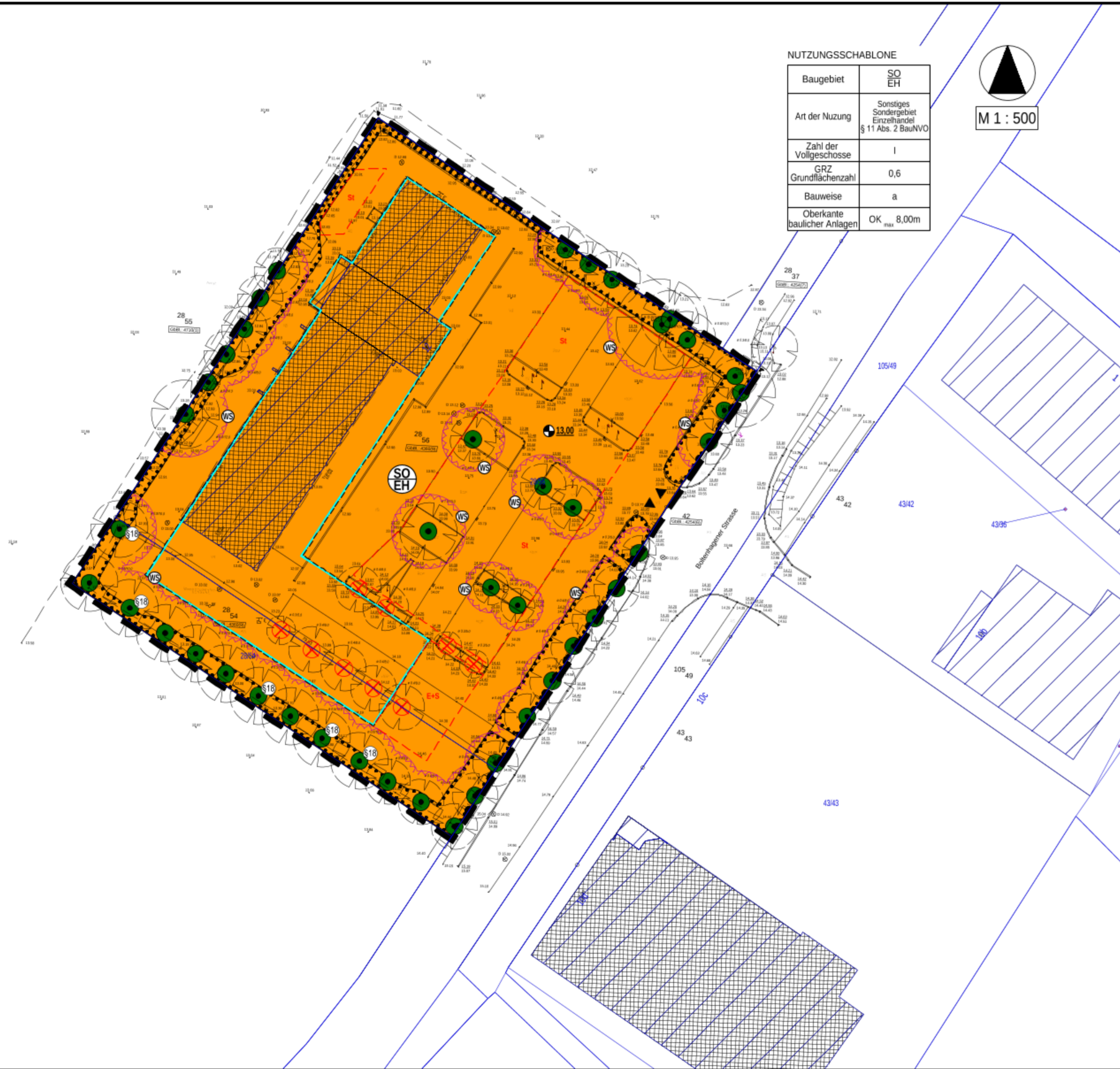


Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
dienstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ" DER STADT KLÜTZ

TEIL A - PLANZEICHNUNG
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO HERDTIN SIEWIK Königsstraße 20, 13700 Wilmersdorf Tel.: 030 8417 283200, email: info@vermessung-siwik.de
Datum:	27.01.2025
Auftrag-Nr.:	7947-05-5
Datum:	7947-00-54-EP_EFR360_DHN2025.dwg
Lagebezug:	GK-System 4263
Höhenbezug:	DHN 2006
Hinweise:	lehre

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 11 Abs. 2 BauNVO
Sonstige Sondergebiete Einzelhandel
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 20 BauNVO
0,60 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,60
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1-geschossig
OK_{max} 8,00m Oberkante baulicher Anlagen, hier 8,00m, als Höchstmaß über Bezugspunkt
13,00 Höhenbezugspunkt, z.B. 13,00 m über NHN im DHHN2016
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrt
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
Erhaltungsgebot für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
Erhaltung von Bäumen, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Event- und Speisefläche § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klützig § 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Bemaßung in Metern
künftig entfallende Darstellung, z.B. Bäume

III. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

- 28/54 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
13,28 Höhenangabe in Meter ü DHHN2016
vorhandene Böschung
vorhandener Zaun
vorhandener Baum
vorhandene Straßenlaterne
vorhandener Schacht, Kanaldeckel
vorhandener Schaltkasten

VERFAHRENSVERMERKE

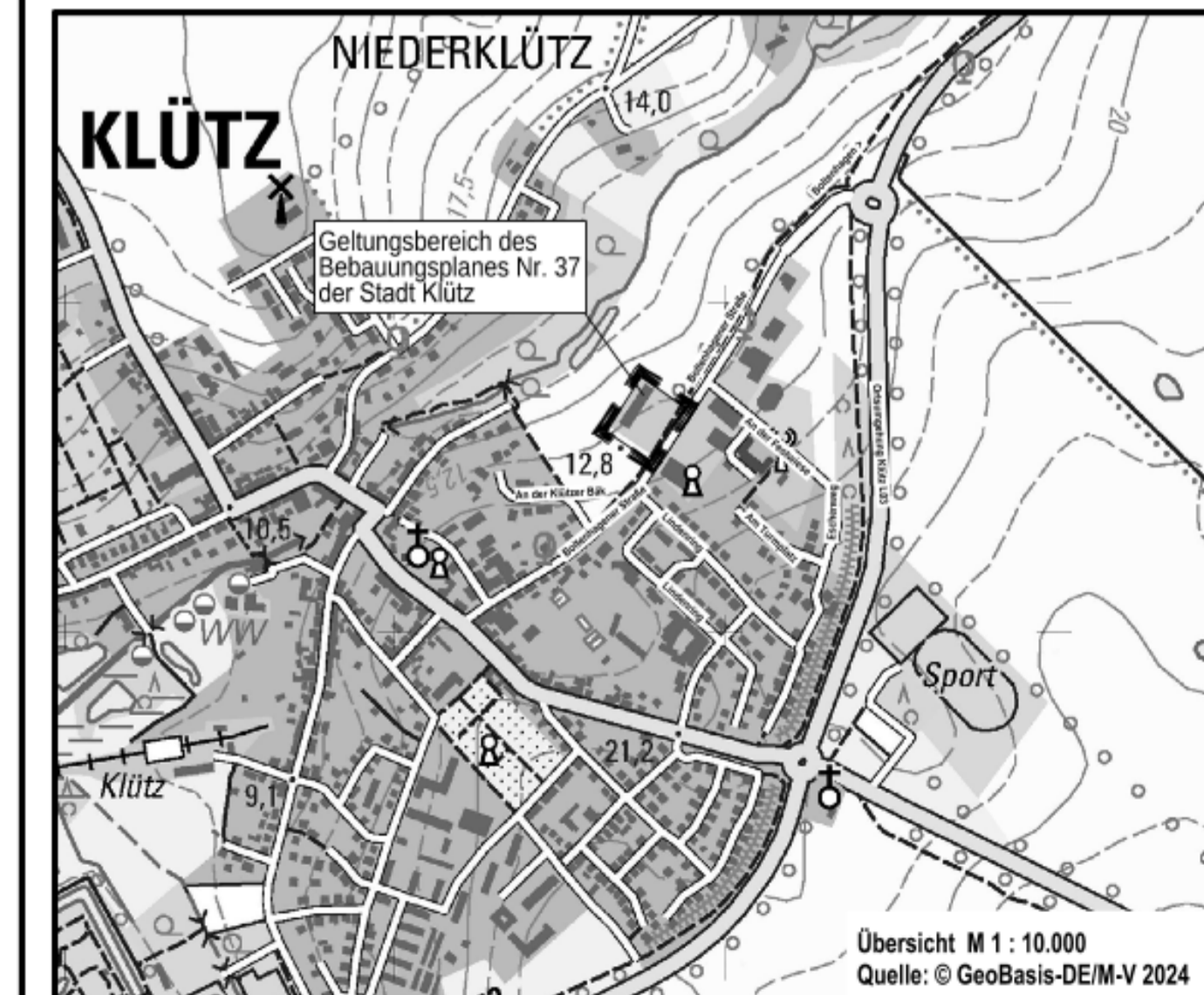
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am erfolgt.
 - Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist vom bis einschließlich durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klützig durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Ostseezeitung am ortsüblich erfolgt. Die auszulegenden Unterlagen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden ergänzend unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php in das Internet eingestellt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB jeweils mit Schreiben vom frühzeitig zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Klützig und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ in Klützig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klützig nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich dienstags bis freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags: von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift), dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klützig deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Klützig nicht von Bedeutung ist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblich bekanntgemachten Unterlagen wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblich bekanntgemachten Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Baualesplene> für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
- Klützig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch per E-Mail vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung der Stadt Klützig hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Klützig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- den (Stempel) Unterschrift
- Die Stadtvertretung hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Klützig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Klützig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Klützig ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Klützig, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klützig am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ" DER STADT KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Bretschold-Strabe 11 | 03881/7100-0
23936 Grevesmühlen | Fax 03881/7100-50

Planungsstand 4. Mai 2026
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ“ DER STADT KLÜTZ

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SONSTIGES SONDERGEBIET EINZELHANDEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Nr. 2 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.275 m² sowie der Unterbringung der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen. Das Sortiment ist auf zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste zu beschränken. Auf maximal 15% der Verkaufsfläche dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste angeboten werden.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
 - Räume für die Verwaltung,
 - Sozialräume,
 - Stellplätze,
 - Werbeanlagen.
- 1.3 Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Einzelhandel“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist im Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel (EH) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

- 2.2.1 Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der festgesetzten Baufelder.

- 2.2.2 Werbeanlagen dürfen die maximale zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- 2.2.3 Sonstige Nebenanlagen dürfen die maximale Höhe von 4,00 m über Bezugshöhe nicht überschreiten.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

- 3.1 Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen/ Hinweisschilder auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

**1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1.1 Als energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Vermeidungsmaßnahme sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen nur Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (< 2.400 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die nächtliche Beleuchtung ist zu reduzieren, indem mindestens jede 2. Laterne in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr ausgeschaltet bleibt.
- 1.2. Für flächenhafte Eingriffe innerhalb des Sondergebietes für den Einzelhandel entsteht ein Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von 1.255,95 m² EFÄ. Der Ausgleich ist im Umfang von 1.255,95 m² KFÄ im Stadtgebiet oder in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zu erbringen.
- 1.3. Für die Rodung von 9 Einzelbäumen im Plangebiet werden 15 Ersatzpflanzungen erforderlich. Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 12 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes werden 4 Anpflanzungen erforderlich. Als Ausgleich für Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind 19 Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz zu realisieren.

**2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 2.1 Die mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Einzelbäume als Hochstämme artengleich bzw. gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste

Bäume als Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen):

Feldahorn (Acer campestre),
Spitzahorn (Acer platanoides),

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Stiel-Eiche	(Quercus robur),
Eberesche	(Sorbus aucuparia),
Winter-Linde	(Tilia cordata),
Sommer Linde	(Tilia platyphyllos),
Birke	(Betula pendula),
Berg-Ulme	(Ulmus glabra),
Feld-Ulme	(Ulmus minor),
Wildbirne	(Pyrus communis).

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Dächer

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind nur Satteldächer zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Oberkante des Gebäudes (Überdachwerbung) sind unzulässig.

IV. FESTSETZUNG DER SORTIMENTSLISTE

1. SORTIMENTSLISTE

Als Sortimentsliste findet die Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente gemäß LEP M-V 2016, S. 55, Abbildung 21 – Zentrenrelevante Kernsortimente Anwendung.

Zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente gleichzeitig nahversorgungsrelevant
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung, Wäsche
Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
Schuhe, Lederwaren
Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik
Foto und optische Erzeugnisse
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Uhren, Schmuck
Parfümeriewaren
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Klütz wurde keine gesonderte Klützer Sortimentsliste erstellt. Es findet die Sortimentsliste gemäß LEP Anwendung.

2. VERKAUFSFLÄCHE

Der Begriff der Verkaufsfläche ist im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu verstehen. Die Verkaufsfläche umfasst die Flächen, die dem Verkauf von Waren dienen und dem Kunden zugänglich sind.

Dazu gehören auch:

- Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Kassenzonen; Vorkassenzonen, Eingangsbereiche und Windfang,
- Schaufensterbereiche, Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie für den Kunden zugänglich sind und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden,
- Pack- und Entsorgungszonen, Einkaufswagenabstellbereiche innerhalb des Gebäudes,
- Flächen der Fleisch-, Wurst- und Käsetheken etc. in denen die Ware sichtbar ausliegt, die aber von den Kunden nicht betreten werden dürfen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 liegen in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz) vom 21. August 2009").

VI. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. ARTENSCHUTZ

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel - Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Über eine Ausnahme entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Reptilien und Amphibien - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

2. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Für flächenhafte Eingriffe entsteht ein Eingriffsflächenäquivalent von 1.255,95 m² EFÄ, das durch ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.255,95 m² KFÄ auszugleichen ist. Für die Rodung von 9 Einzelbäumen und die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 12 Bäumen werden 15 bzw. 4 Ersatzpflanzungen somit 19 Ersatzpflanzungen erforderlich. Die erforderlichen KFÄ werden im Stadtgebiet oder in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und die erforderlichen Anpflanzungen im Plangebiet oder im Stadtgebiet bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

3. SCHALLSCHUTZ

Hinweise zum Schutz vor Gewerbelärm

Die Hinweise des Gutachters zum Lärmschutzkonzept (Quelle: Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, Projekt-Nr.: 125.2485, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH vom 17. März 2026) werden als Grundlage für die Vorbereitungen im Baugenehmigungsverfahren übernommen. Eine objektkonkrete Überprüfung ist im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen bzw. zu beachten.

Kundenparkplatz:

1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Die Öffnungszeiten sind entsprechend anzupassen. Vorberechnungen haben ergeben, dass eine Nutzung im Beurteilungszeitraum NACHT zu Überschreitungen am Immissionsort „Lin04.01“ führen würde. Die Berechnung zum Nachweis ist im Gutachten (Anhang 2.3) enthalten.
2. Die Oberfläche der Fahrgassen der Parkflächen ist zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik mindestens in ebenem Betonsteinpflaster herzustellen. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus beiden Fasen und der Fuge ≤ 9 mm ist. Alternativ kann eine Oberfläche in Asphalt vorgesehen werden. Der Parkplatz im Bestand erfüllt diesen Standard.

3. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind geräuscharme Einkaufswagen (nach Abb. 3.1 des Gutachtens) oder vergleichbar vorzusehen. Die Einkaufswagen im Bestand erfüllen diesen Standard.

Anlieferung:

1. Die Anlieferung ist auf den Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken sofern Waren auf Palette geliefert werden. Vorberechnungen haben ergeben, dass eine Anlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT zu Überschreitungen des Richtwertes für Maximalpegel am Immissionsort „Lin04.01“ führen würde. Pegelbestimmend sind die Be- und Entladegeräusche der Palettenwaren. Eine Anlieferung im Beurteilungszeitraum Nacht wäre ebenfalls dann unverträglich, wenn diese in der gleichen Nachstunde mit einer Parkplatznutzung stattfände.

Haustechnik:

1. Sollten außenliegende haustechnische Anlagen vorgesehen werden, ist zu überprüfen, ob die geltenden Immissionsrichtwerte, insbesondere nachts, eingehalten werden.

Zusätzliche Hinweise:

Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein.

Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.ä.

Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

4. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren, die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

5. MUNITIONSFUNDE

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Der Bauherr ist verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

6. BODENSCHUTZ

7.1 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

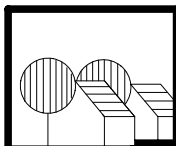
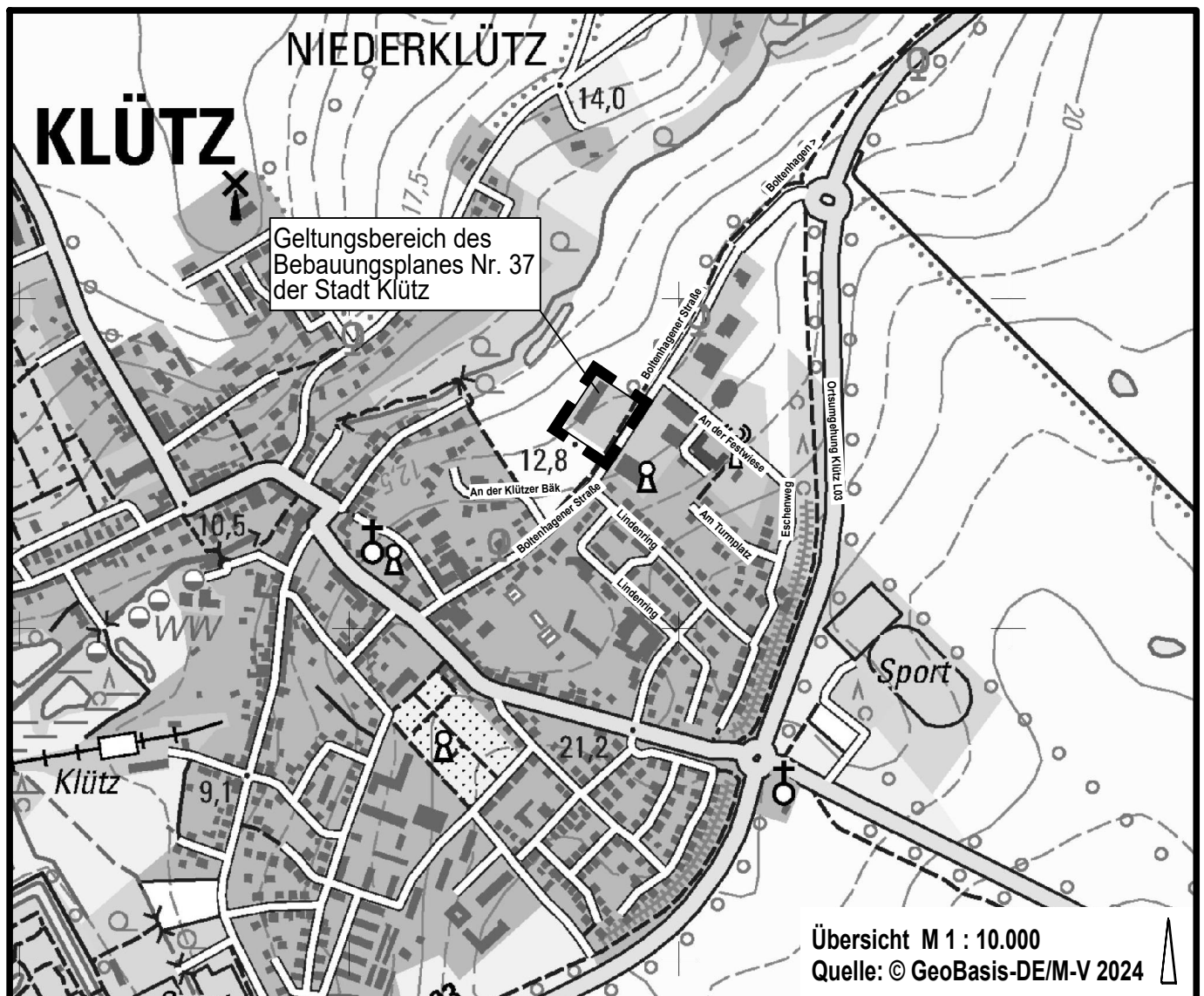
7.2 Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

7. DIN-VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018 und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der DIN Media GmbH – Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ERWEITERUNG KAUFHAUS STOLZ" DER STADT KLÜTZ



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 4. Mai 2026

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	3
1.1 Ausgangssituation und Vorhaben	3
1.2 Planungserfordernis	4
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	4
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
2.1 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	7
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen	8
5. Inhalte des Bebauungsplanes	8
5.1 Beabsichtigte Festsetzungen	8
5.2 Erschließung	10
5.3 Ver- und Entsorgung	10
5.3.1 Wasserversorgung	10
5.3.2 Abwasserbeseitigung	10
5.3.3 Oberflächenwasserbeseitigung	10
5.3.4 Brandschutz/ Löschwasser	11
5.3.5 Energieversorgung	11
5.3.6 Telekommunikation	11
5.3.7 Abfallentsorgung	11
5.4 Flächenbilanz	11
6. Planungsalternativen	11
7. Umweltbelange	12
8. Berücksichtigung von Anforderungen aus gutachterlichen Bewertungen	12
8.1 Verkehrstechnisches Gutachten	12
8.2 Auswirkungenanalyse	13
8.3 Schalltechnische Untersuchung	15

8.4 Naturschutzfachliche Belange 15

TEIL 2 Ausfertigung 16

1. **Beschluss über die Begründung 16**

2. **Arbeitsvermerke 16**

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangssituation und Vorhaben

Die Stadt Klütz strebt die Sicherung und Erweiterung des Kaufhauses Stolz an dem vorhandenen Standort in Klütz an. Das Kaufhaus mit seiner jetzigen Verkaufsfläche von ca. 775 m² hat sich in der Stadt Klütz an diesem Standort etabliert. Es stellt einen Anlaufpunkt für Einheimische und Touristen dar und übernimmt zudem Versorgungsfunktionen in der Stadt. Für die langfristige Sicherung des Kaufhausstandortes ist aus Sicht des Betreibers eine Vergrößerung der Verkaufsfläche notwendig. Der Standort kann dadurch attraktiver gestaltet werden und so den gestiegenen Anforderungen der Kunden und Mitarbeiter gerecht werden.

Für den Standort gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Für die Erweiterung des Standortes besteht demzufolge in jedem Fall ein Planungserfordernis. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat am 25.11.2024 den Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Verkaufsfläche für das bestehende „Kaufhaus Stolz“ gefasst.

Der Stadt Klütz sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen, so dass hierzu entsprechende vertragliche Regelungen getroffen werden.

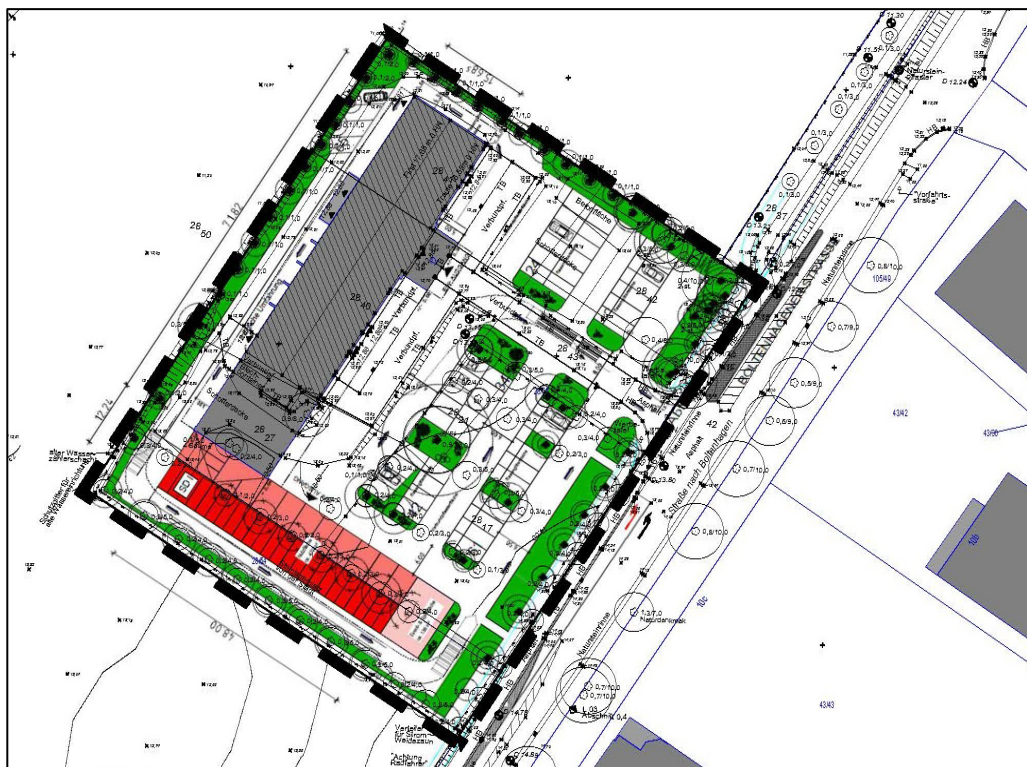


Abb. 1: Bebauungs- und Nutzungskonzept, Quelle: Köhler Architekturbüro, August 2024

1.2 Planungserfordernis

Um den Einzelhandelsbetrieb auch künftig an dem Standort fortführen zu können, ist es erforderlich, den vorhandenen Bestand zu sichern und eine standortverträgliche Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Die mit einem Kaufhaus bebaute Fläche befindet sich nicht im unbeplanten Innenbereich der Stadt Klütz und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für die Realisierung der Erweiterung der Verkaufsfläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Standortes „Kaufhaus Stolz“ getroffen werden. Die Verkaufsfläche soll von ca. 775 m² auf mindestens 1.275 m² Innenverkaufsfläche angehoben werden, was einer Verkaufsflächenerhöhung von 500 m² im Innenbereich entspricht. Zusätzlich ist die Außenverkaufsfläche mit 125 m² vorgesehen. Somit ergibt sich eine Verkaufsfläche von 1.400 m² unter Berücksichtigung der Innen- und Außenverkaufsflächen. Damit werden die Zielsetzungen des Grundsatzbeschlusses, dieser beinhaltet eine Verkaufsflächenerhöhung von ca. 625 m², berücksichtigt. Mit der Realisierung der Planung entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Klütz beträgt die Gesamtverkaufsfläche des Kaufhauses am Standort 1.400 m². Der Bebauungsplan Nr. 37 wird im zweistufigen Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes aufgestellt.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und ist in dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Abgrenzung des Plangeltungsbereiches auf der Flurkarte,
Quelle: ALKIS 06/2023 vom ZVG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Klütz 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.

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

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Zur Klärung der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Vorgaben der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 14.11.2024 die Anfrage für die beabsichtigte Entwicklung zum Einzelhandel in der Stadt Klütz gemäß § 17 Landesplanungsgesetz gestellt. Im Rahmen der Vorabstimmung zu den Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Klütz am 20.11.2024 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde das Vorhaben grundsätzlich positiv bewertet. Aus raumordnerischer Sicht erfolgt mit der Planung eine Stärkung der Stadt Klütz verbunden mit der Verbesserung der Versorgung des Nahbereiches entsprechend der Versorgungsfunktion eines

Grundzentrums. Mit der vorgesehenen Entwicklung des Grundzentrums Klütz erfolgt eine grundsätzliche Änderung der Rahmenbedingungen, was bei der zukünftigen Entwicklung im Nahbereich zu berücksichtigen ist. Dies ist bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens zu bewerten und zu berücksichtigen.

Die Stadt Klütz wird dem Mittelbereich Grevesmühlen, Oberbereich Schwerin zugeordnet. Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert. Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Die Gemeinden Ostseebad Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst gehören zum Nahbereich des Zentralen Ortes Klütz.

Die Stadt Klütz wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** RREP WM als Grundzentrum ausgewiesen. Die Grundzentren sollen gemäß Programmsatz 3.2.2 (2) (G) RREP WM in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Die Grundzentren bilden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume und sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.2 (1) **(Z)** (siehe auch LEP 4.3.2 (1)) sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.2 (2) **(Z)** (siehe auch LEP 4.3.2 (2)) sind Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. Die Abarbeitung der Belange wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens vorgenommen.

Das Kaufhaus Stolz hat sich am Standort etabliert und bildet einen wichtigen Anlaufpunkt in der Stadt Klütz, sowohl bei Einheimischen als auch bei Touristen und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen. Die Sicherung und Entwicklung des Standortes in der Stadt Klütz dient der Stärkung des Grundzentrums und der Verbesserung der Versorgungsfunktion für Einheimische und für Touristen. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Laut LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale im Sinne von Baulandreserven, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Gemäß Teilfortschreibung des RREPWM-LVO M-V Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken.

Es handelt sich um einen bereits bebauten Standort der durch die geplante Erweiterung eine Nachverdichtung erfährt. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Die erteilten raumordnerischen Hinweise vom 02.12.2024 zur Planungsanzeige vom 14.11.2024 werden im weiteren Planverfahren beachtet und abgearbeitet.

Unter Bezugnahme der Stellungnahme des Landkreise Nordwestmecklenburg vom 12.12.2024 im Rahmen der Planungsanzeige geht die Stadt Klütz davon aus, dass der Standort alternativlos ist. Die gewünschten Nachweise der Verträglichkeit sind im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel erfolgt.

Das raumordnerische Einvernehmen zur Planungsabsicht seitens des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt gemäß Stellungnahme vom 06.08.2025 vor. Die raumordnerische Bewertung begrüßt die Entwicklung des Standortes im Grundzentrum Klütz.

2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz stellt für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Viehweide“ dar. Das Planvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Dieser ist im Parallelverfahren zu ändern. Es handelt sich um die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst hierbei nicht ausschließlich das Plangebiet selbst, sondern berücksichtigt die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sowie die Entwicklung beidseits der Boltenhagener Straße.

Die Stadt Klütz verfolgt im Weiteren das Ziel, dass die Ortsumgehung mit ihrem 3. Teilabschnitt bis zur Lübecker Straße fortgeführt wird. Somit soll der Lückenschluss zwischen der Boltenhagener Straße und der Lübecker Straße hergestellt werden. Hierfür werden die entsprechenden Flächenreserven berücksichtigt. Die konkreten Abstimmungen bezüglich des 3. Teilabschnitts der Ortsumgehungsstraße zwischen dem Kreisverkehr, der Boltenhagener Straße und der Lübecker Straße werden berücksichtigt. Der Standort des Kaufhauses Stolz hat keinen Einfluss auf die Variante der Verkehrsanbindung für den 3. Teilabschnitt. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 46 hat das zuständige Straßenbauamt Schwerin erklärt, dass die Planungsabsichten für den 3. Teilabschnitt unabhängig von der Aufstellung des B-Planes Nr. 46 erfolgen und hierauf bisher keine Rücksicht zu nehmen ist.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Standortes „Kaufhaus Stolz“ in der Stadt Klütz geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebaulichen Fortentwicklung des Grundzentrums Klütz unter Berücksichtigung der Umweltbelange.

Mit der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am nordöstlichen Ortseingang von Klütz an der Boltenhagener Straße und der Sicherung und Entwicklung des Standortes „Kaufhaus Stolz“ besteht das Ziel, die Synergieeffekte der beiden Standorte zu nutzen, um die Nahversorgungsangebote an die deutlich steigende Nachfrage durch Einwohner und Touristen anzupassen und zu verbessern.

Mit der Planung wird der Standort des „Kaufhaus Stolz“ in der Stadt Klütz gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Erweiterung am Standort sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenverfügbarkeit gegeben. Es handelt sich um einen Standort, der durch die vorhandenen baulichen Anlagen vorgeprägt ist und durch eine Ausnutzung der verfügbaren Flächenpotenziale weiter verdichtet werden soll. Ein Siedlungszusammenhang besteht mit den Ansiedlungen östlich des Standortes an der Boltenhagener Straße und jedoch nicht mit der südlich gelegenen Bebauung „Am Klützer Bach“. Für die Funktionalität des Standortes ist eine Verbindung mit der östlich angrenzenden Bebauung und dem geplanten Nahversorgungszentrum positiv zu bewerten.

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung wurden eine Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes für das Kaufhaus Stolz, eine verkehrstechnische Untersuchung und Gutachten zu Lärmimmissionen und zum Artenschutz erarbeitet. Zudem wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wurde bestimmt. In diesem Zusammenhang wurde auf ein weiteres Gutachten zu Baugrundverhältnissen verzichtet. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt bereits jetzt schadlos. Die konkreten Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im dafür erforderlichen Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Flächen werden bereits genutzt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann geregelt werden.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung sind Grundlage für den Bebauungsplan und fließen in den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ein.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen sind als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil-A) getroffen und werden durch die textlichen Festsetzungen im Teil-B Text konkretisiert. Zusätzlich erfolgt eine Begründung der Zielsetzungen, die Bestandteil der Plandokumentation ist.

5.1 Beabsichtigte Festsetzungen

Für den Bebauungsplan ist entsprechend des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geplant.

Das Sondergebiet umfasst den vorhandenen baulichen Bestand und berücksichtigt die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten. Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen werden die Größe der Verkaufsflächen und die zulässigen Warensortimente definiert. Im Planverfahren wurde die Nutzung der Ausstellungsflächen außerhalb der Hauptgebäude in Bezug auf die Anrechenbarkeit als Verkaufsfläche gutachterlich bewertet. Die Festsetzungen berücksichtigen dies. Neben der Verkaufsfläche im Gebäude von 1.275 m² werden 125 m² Außenverkaufsfläche berücksichtigt, somit insgesamt 1.400 m². Die Verträglichkeit des beabsichtigten Vorhabens wurde durch die CIMA nachgewiesen.

Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellplatzanlagen an dem favorisierten Bauungs- und Nutzungskonzept. Dies weicht von den dargestellten Zielsetzungen in Abbildung 1 ab. Eine Vergrößerung des Gebäudes ist vorgesehen. Durch die Erweiterung des Gebäudekörpers ist eine Erhöhung der überbauten Grundfläche des Gebäudes gegeben. Die Lage und Stellung des Gebäudes wurden überprüft. Eine weitere Orientierung in westliche Richtung ist nicht umsetzbar wegen der Umfahrt. Darüber hinaus wurde aus der Landschaftsbildsituation überprüft, dass sich hier eine Ausdehnung in westliche Richtung nicht als vorteilhaft auswirken würde, selbst wenn die Grundstücksflächen zur Verfügung stehen würden. Dann würde die Sicht auf die Stadt Klütz und den Blick auf den „Thurów“ beeinträchtigt werden. Die Entwicklung am vorhandenen Standort hat keine Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Die Umsäumung durch Gehölze ist maßgeblich. Wichtig ist aus Sicht der Stadt Klütz, dass die Freifläche zwischen dem Kaufhaus Stolz und der Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 erhalten bleibt. Dann eröffnet sich aus Richtung Norden kommend eine attraktive landschaftlich eingebundene Stadtsilhouette.

Vorgaben zur Gestaltung erfolgen für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden. Weitere Vorgaben werden nicht als erforderlich angesehen. Zusätzliche Regelungen für erforderliche technische Anlagen, die oberhalb der festgesetzten Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden sollen, sind nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden einzelne grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den vorhandenen Grünbestand berücksichtigen und standortangemessene Bepflanzungen sichern sollen. Die Erhaltung des Gehölzbestandes ist vorgesehen. Eine zusätzliche Präzisierung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist aus Sicht der Stadt Klütz nicht erforderlich. Maßgebend ist, dass die Flächen mit Bindungen erhalten werden und dass die zur Erhaltung festgesetzten Bäume erhalten werden oder bei Abgang nachgepflanzt werden.

Weitere Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück nicht ohne weiteres möglich. Deshalb sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet vorzusehen. Die entsprechenden Festsetzungen werden getroffen. Es wird geregelt, dass die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für 15 Einzelbäume bis zum Abschluss des Verfahrens zu regeln sind. Darüber hinaus sind für den flächenhaften Eingriff die erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 1.255,95 m² abzusichern.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt östlich der angrenzenden Boltenhagener Straße. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung wurde im Planverfahren im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung durch die Bernard Gruppe erbracht.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Standorte für den Einzelhandel wird eine Fußgängerquerung zwischen Kaufhaus Stolz und der gegenüberliegenden Straßenseite für den gesamten Nahversorgungsstandort vorbereitet. Hier wird eine Fußgängerquerung vorgesehen, die zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beiträgt. Neben dem mobilen Verkehr ist somit auch die fußläufige Erreichbarkeit gesichert und die Frequentierung der Standorte untereinander leistungsfähig und sicher gegeben.

Das Stellplatzangebot und die notwendigen Stellplätze für den Einzelhandelsstandort liegen vor. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Klütz sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung umzusetzen und zu beachten.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Kaufhauses ist über den direkt angrenzenden Geh- und Radweg möglich. Die Anbindung an den ÖPNV ist über eine Bushaltestelle im Bereich der Boltenhagener Straße gegeben.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden standortkonkret geregelt. Hierzu werden durch das beauftragte technische Planungsbüro die Voraussetzungen mit den Behörden und TÖB und den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

5.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes mit Trinkwasser ist über die Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes des Zweckverbandes Grevesmühlen zu realisieren.

5.3.2 Abwasserbeseitigung

Für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem B-Plangebiet ist die Einleitung in die vorhandene zentrale Kanalisation des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen erforderlich. Die Zuleitungen werden hergestellt.

5.3.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers am Standort ist gesichert. Die ergänzenden Nachweise für die zusätzliche Bebauung und die damit verbundene erhöhte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Die Einleitung in die vorhandenen Anlagen und Leitungen des Zweckverbandes bis zum Regenwasserrückhaltebecken in der Ortslage ist möglich. Somit ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gegeben. Unter Berücksichtigung des Bestandes erfolgt keine Ausbildung als Gründach.

Im Zuge des baulichen Konzeptes ist auch die Starkregenvorsorge im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

5.3.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann gesichert werden. Es ist durch Vertrag die Errichtung zusätzlicher Hydranten zu regeln.

5.3.5 Energieversorgung

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG sichergestellt.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung wäre durch die Hanse Werk AG möglich. Es werden jedoch im Konzept die Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung genutzt.

5.3.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist gesichert.

5.3.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt den Ansiedlern und kann über die gewerbliche Abfallentsorgung gesichert werden. Es gilt die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

5.4 Flächenbilanz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 nehmen eine Größe von 7.769 m², somit ca. 0,8 ha ein. Die Flächenbilanz wird aktuell eingefügt.

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]
Baugebietsflächen	
▪ Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	7.769
Gesamtfläche des Plangebietes	7.769

6. Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Klütz und ist bereits mit einem Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 775 m² bebaut. Der Standort besitzt eine gute verkehrliche Anbindung und eine gute fußläufige Anbindung das Stadtzentrum.

Als Planungsalternative wäre die Verlagerung des Einzelhandelsbetriebes bis hin zum Rückbau zu prüfen. Flächenpotenziale, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind im Stadtzentrum nicht vorhanden.

Vordergründig ist hierbei die realistische Möglichkeit der Verlagerung und der Umgang mit der dann ggf. leerstehenden Bausubstanz unter Berücksichtigung des privaten Eigentums zu bewerten. Allein unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und den bereits verbrauchten Ressourcen für die bisherige Entwicklung des Standortes ist eine Verlagerung schwierig zu begründen. Zudem würde das städtebauliche Erscheinungsbild am Ortseingang der Stadt Klütz bei einem Leerstand des Gebäudes beeinträchtigt werden. Im

Ergebnis wäre dann nur der Rückbau der Gebäude und die Entsiegelung angezeigt.

Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen der Gesamtstadt ist der gewerblich vorgeprägte und bereits mit Einzelhandelsnutzungen belegte Standort der städtebaulich geeignete Standort für eine Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Klütz, um den bestehenden Bedarf im Grundzentrum Klütz abzudecken.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nur solche Planungsalternativen zu prüfen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise zu erreichen.

Aus Sicht der Stadt Klütz besteht die Zielsetzung zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes und zur Fortentwicklung. Der Standort ist nach Erweiterung noch leistungsfähiger und trägt zur Aufwertung der touristischen Funktion der Stadt Klütz und als Wohnstandort des Grundzentrums bei.

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wurde zur Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein gemeinsamer Umweltbericht für die städtebauliche Entwicklung an der Boltenhagener Straße mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege“ an der Umgehungsstraße in Klütz und Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ verwendet, der die jeweiligen Auswirkungen darstellt. Mit dem Entwurf wird ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wurden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und der Prüfung der gutachterlichen Bewertungen für den Bebauungsplan Nr. 37 erarbeitet und in diesen aufgenommen.

Der erforderliche Ausgleichsumfang wurde ermittelt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen wurden bestimmt. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange und insbesondere auf das Landschaftsbild sind im Umweltbericht dargestellt. Unter Berücksichtigung des vorgeprägten umsäumten Standortes entsteht durch die ergänzende Bebauung keine maßgebende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

8. Berücksichtigung von Anforderungen aus gutachterlichen Bewertungen

8.1 Verkehrstechnisches Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 wurde durch die Bernard Gruppe eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Im verkehrstechnischen Gutachten werden Vorgaben für die verkehrliche Anbindung und Leistungsfähigkeit getroffen. Das Fazit des Gutachtens wird entsprechend eingefügt.

„FAZIT

In der Stadt Klütz ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrum (Edeka, Penny, Rossmann, Sparkasse), einer Tagespflege und die Erweiterung des

Stolz- Marktes an der Boltenhagener Straße geplant. Die zukünftige Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über eine neu geplante Anbindung sowie über die bestehende Straße „An der Festwiese“.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die folgenden Knotenpunkte

- KV „L03 / Boltenhagener Straße“
- VFK „Boltenhagener Straße / geplante Anbindung“
- VFK „Boltenhagener Straße / An der Festwiese“
- VFK „Boltenhagener Straße / LIDL / STOLZ“

in Bezug auf die Leistungsfähigkeit als Kreisverkehr bzw. Vorfahrtsknoten mit den prognostizierten Verkehrsstärken für das Jahr 2035 verkehrstechnisch untersucht.

Als Grundlage diente die Verkehrszählung vom Januar 2025, die mit Hilfe der Daten der Dauerzählstelle auf der L03 in Klütz auf die Belastungen der Sommermonate (verkehrsintensivste Zeit) hochgerechnet wurden. Im Anschluss erfolgten die Berechnungen der Verkehrserzeugungen des Nahversorgungszentrum, der Tagespflege, der Neubesetzung des ehemaligen Penny-Standortes und der Erweiterung des Stolz-Marktes. Durch die Auswertung der Verkehrsdaten der Dauerzählstelle L03 Klütz wurde ein Prognosefaktor von 5% für das Jahr 2035 berechnet. Die Summe aus hochgerechneter Zählung auf die Sommermonate, Prognosefaktor und Verkehrserzeugung bildet die Verkehrsprognose 2035, welche als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS diente.

An den vier untersuchten Knotenpunkten wurden die Verkehrsqualitäten der Stufen A bis C ermittelt. Die mittleren Wartezeiten bewegen sich zwischen 2 s und 24 s. Es ist mit keinen Rückstauerscheinungen, die den Verkehrsfluss auf der Boltenhagener Straße behindern, zu rechnen. In den Anbindungen zu den Märkten und am Kreisverkehr treten kurze Rückstauerscheinungen bis max. 36 m (entspricht sechs Pkw) auf. Die Knotenpunkte können die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsgerecht abwickeln.

Aufgrund der Schaffung des Nahversorgungszentrums und der daraus resultierenden neuen Wege-Beziehungen im Fußverkehr (Quell-Ziel-Verkehre) mit den bisher bestehenden Märkten LIDL und Stolz sollten Maßnahmen zur Querungshilfe über die Boltenhagener Straße getroffen werden. Durch die erhöhte Verkehrsmenge, insbesondere in den verkehrsintensiven Sommermonaten, besteht dort ein erhöhtes Unfallpotenzial. Die Maßnahmen erstrecken sich über den Bau einer Mittelinsel, der Errichtung eines Fußgängerüberwegs bzw. Lichtsignalanlage oder die Reduktion der zulässigen Kfz-Geschwindigkeit auf 30 km/h.“

8.2 Auswirkungenanalyse

Im Zusammenhang mit der Bewertung des Standortes wurde eine Auswirkungenanalyse zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Klütz erarbeitet, diese wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, erstellt. Im Ergebnis wird folgende Empfehlung durch die CIMA unterbreitet:

- „In der Stadt Klütz wird die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums im Standortbereich Boltenhagener Straße/ Ortsumgehung vorbereitet. Im Detail wird die Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei-Café) und des Drogeriemarkt ROSSMANN mit bis zu 700

m² Verkaufsfläche geplant. Für den heute an der Boltenhagener Straße vorhandenen Lebensmitteldiscounter PENNY wird eine Standortverlagerung und der Neubau einer zeitgemäßen Filiale im neuen Nahversorgungszentrum avisiert. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des PENNY Marktes auf zukünftig knapp 1.000 m² erweitert werden (+ 270 m²).

- Parallel zu dieser Entwicklung wird die Neuaufstellung und Modernisierung vom KAUFHAUS STOLZ an der Boltenhagener Straße geplant. Bestandteil der Planungen ist eine Verkaufsflächenerweiterung von heute rd. 775 m² auf zukünftig 1.245 m².
- Beiden Planvorhaben (Entwicklung Nahversorgungszentrum + Erweiterung Kaufhaus Stolz) sind als großflächige Einzelhandelsprojekte i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage dienen diese hier vorgelegten vorhabenbezogenen Auswirkungsanalysen. Darüber hinaus sind die kumulierten Auswirkungen der Planvorhaben nachrichtlich dargestellt und bewertet.
- Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Realisierung des neuen Nahversorgungszentrums z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind. Während in Grevesmühlen, Dassow, Boltenhagen und Gägelow keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung zu erwarten sind, kann eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Klütz nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus Sicht der cima überwiegen jedoch die Chancen, die sich aus der Entwicklung des neuen Nahversorgungszentrums ergeben (Verbesserung der Nahversorgungssituation, Steigerung der Kaufkraftbindung sowie der Kaufkraftzuflüsse) gegenüber den Risiken (Umsatz- und Frequenz-verluste im Ortskern Klütz).
- Die ergänzend geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung vom KAUFHAUS STOLZ hat allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen zur Folge. Negative städtebauliche Folgen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten. Weder ist die Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche noch die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet durch das Planvorhaben gefährdet.
- Die Prüfung des Planvorhabens im Kontext des gemeinsamen Strategiepapiers der Stadt Klütz und der Gemeinde Boltenhagen für die Entwicklung des Einzelhandels haben ergeben, dass die Planungen mit den gemeinsamen Zielvorstellungen in Einklang zu bringen ist.
- Darüber hinaus entsprechen die Planungen den landesplanerischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern (Landesentwicklungsplan 2016).

Die cima empfiehlt der Stadt Klütz die Umsetzung der Planvorhaben zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Aus Sicht der cima eröffnen die Planungen die Chance, die Nahversorgungssituation für die Einwohnenden der Stadt Klütz und des raumordnerischen Verflechtungsbereiches zu verbessern und nach-haltig zu sichern. Im Interesse einer guten, der grundzentralen Versorgungsfunktion angemessenen Angebotssituation halten wir zudem die Neuaufstellung vom KAUFHAUS STOLZ für sinnvoll.“

Die Zielsetzungen der Stadt Klütz wurden durch das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt.

Für den B-Plan Nr. 37 wurde noch eine ergänzende Untersuchung bezüglich der Verkaufsflächen vorgenommen. Daraus ist ersichtlich, dass auch die Verkaufsfläche von 1.400 m² verträglich ist.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

In Bezug auf die Auswertungen durch Lärm wurde eine gesonderte Bewertung der Auswirkungen durch den Verkehrslärm nicht erforderlich. Die Auswirkungen durch den Gewerbelärm wurden vorgenommen und ermittelt. Die entsprechenden Hinweise sind unter den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen des Teil B-Text enthalten. Sie werden hier im einzelnen aufgeführt. Unter Beachtung der Belange können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden.

Die Ergebnisse finden sich in der lärmtechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm nach TA Lärm vom 17. März 2026, erstellt durch Wasser- und Verkehrskontor GmbH.

8.4 Naturschutzfachliche Belange

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange wurden untersucht und bewertet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen entstehen nicht. Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende adäquate Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht auf. Dies ist durch das Artenschutzgutachten belegt.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ wurde durch die Stadtvertretung amgebilligt.

Klütz, den.....

(Siegel)

Martin Kühl
Bürgermeister der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de