

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/26/043

öffentlich

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37 und Nr. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in 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 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, dass die Auswirkungen auf die Stadt Klütz und die Bedeutung für das Grundzentrum darstellt.

In der Stadt Klütz sind derzeit lediglich zwei Discounter vorhanden, die die Versorgungsfunktion übernehmen sollen. Insbesondere mit Blick auf das Fremdenverkehrsaufkommen in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass der bestehende Bedarf durch das Grundzentrum Klütz derzeit nicht gedeckt werden kann. Diese Versorgungslücke wurde bisher durch den Nahbereich geschlossen.

Um seiner Funktion als Grundzentrum nachzukommen und die Nahversorgungssituation zu verbessern, wird nun die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Form von Edeka angestrebt.

Weder Klütz noch die Gemeinden im Nahbereich können derzeit den Bedarf an Drogerieartikeln decken. Das nächstgelegene Angebot in diesem Segment befindet sich derzeit in der Stadt Grevesmühlen. Diese Versorgungslücke soll nun mit der Ansiedlung eines Rossmann geschlossen werden.

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. Nach Aussage von Herrn Buchwald handelt es sich um einen wirtschaftskräftigen Standort, dessen Potenziale noch nicht vollständig ausgeschöpft sind. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Fläche ist bereits durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geprägt. Der im Bestand vorhandene Lidl-Markt soll entsprechend den vorliegenden Unterlagen in seinem jetzigen Umfang erhalten bleiben. Erweiterungsabsichten bestehen demnach derzeit nicht.

Mit der vorgesehenen Entwicklung soll eine Verfestigung und Erweiterung des Standortes entlang der Umgehungsstraße erfolgen. Innerhalb des Stadtgebietes stehen keine anderen Flächen für die geplante Ansiedlung zur Verfügung.

Die Flächen befinden sich innerhalb des B-Plans Nr. 19. Die derzeitigen Festlegungen entsprechen nicht den Entwicklungszielen der Stadt. Die Stadt Klütz stellt somit die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für 2 Teilbereiche für den B-Plan Nr. 37 und den B-Plan Nr. 46 auf.

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.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 46 betrachteten Flächen sind als Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zu betrachten. Die Flächen sind überwiegend als Bauflächen dargestellt. Anteilig sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 handelt es sich um Flächen, die derzeit überwiegend bereits bebaut sind, die ergänzt werden und die im Flächennutzungsplan ohne bauliche Nutzung dargestellt sind.

Die Stadt Klütz hat das Beteiligungsverfahren für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz mit dem Vorentwurf durchgeführt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs und der Bewertung der Stellungnahmen erfolgen Präzisierungen der Planung und der Begründung der Planung.

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 26.06.2025 erfolgt. Die Bewertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Verbände und der Nachbargemeinden, die ebenfalls mit Schreiben vom 26.06.2025 beteiligt wurden, wird vorgenommen.

Auf Grundlage der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Die Planung stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Es werden keine gesonderten Stellungnahmen für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben. Die Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 37 und zum Bebauungsplan Nr. 46 gelten.

Aus Sicht des Landkreises sind Präzisierungen in der Planung vorzunehmen, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht betreffen. Dies betrifft die Planzeichnung mit einer Klarstellung der Planzeichnung. Die Präzisierungen zum Einzelhandel sind vorzusehen. Aus Sicht des Denkmalschutzes sind Hinweise aufzunehmen. Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange wird maßgeblich auf die verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen. Grundsätzlich kann die Wasserhaushaltsbilanz gewährleistet werden. Die Trinkwasserschutzzone ist zu beachten und die Vorhaben stehen in Vereinbarung. Die Schmutzwasserableitung ist gesichert. Regenwasser kann schadlos abgeleitet werden. Die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone gelten und für das Regenwasser und dessen Ableitung ist die Starkregenvorsorge zu beachten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird das Schallgutachten ergänzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere die Belange von Ausgleich und Ersatz in Bezug auf die flächenhaften Eingriffe und in Bezug auf die Einzelbäume zu bewerten. Die Anforderungen an Baumreihen und Alleen sind jeweils im objektkonkreten Vorhaben zu beachten. In Bezug auf die Naturdenkmale ist eine grundsätzliche Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz vorteilhaft. Artenschutzrechtliche Belange werden im Artenschutzgutachten bewertet. § 20 Biotope sind nicht berührt. Die FFH-Schutzgebietenkulisse ist nicht betroffen. Die Rechtsgrundlagen des Naturschutzrechts sind zu beachten. Straßenverkehrliche Belange sind nicht zu berücksichtigen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden auch vom Gesundheitsamt befürwortet.

Aus Sicht der weiteren Behörden und TÖB ergeben sich folgende Bewertungen. Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt ist der Bezug auf die Ackerwertzahlen beachtlich. Hier hält die Stadt Klütz ihre Begründung aufrecht. Es handelt sich um Flächen, die im Bogen der Stadt zu sehen sind. Die Inanspruchnahme von Flächen beträgt weniger als 5 ha. Somit ist hier die Vereinbarkeit herzustellen. Seitens der Forstbehörde liegt für die Planungsabsichten das forstrechtliche Einvernehmen vor. Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ hatte mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Die Anforderungen zur Ver- und Entsorgung wurden mit den betroffenen Verbänden und Ver- und Entsorgern abgestimmt. Mit dem Zweckverband konnten die Belange der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt werden. Löschwasser steht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Telekommunikationsversorgung ist gesichert. Die Elektroenergieversorgung kann nach Herstellung der erforderlichen Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Die Gasversorgung kann gesichert werden. Die Gashochdruckleitung ist entsprechend Hinweis des Bergamtes Stralsund zu beachten. Zollrechtliche Hinweise sind zu berücksichtigen.

Seitens des Landesanglerverbandes werden die Planungsabsichten bestätigt und befürwortet.

Seitens der Nachbargemeinden wurde mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde Hohenkirchen, Gemeinde Kalkhorst, Gemeinde Damshagen keine Bedenken vorliegen. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde keine Stellungnahme vorgetragen.

Die Stadt Klütz macht sich das Abwägungsergebnis zu Eigen. Auf der Grundlage der Abwägung werden der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

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 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 46 und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt und für die Veröffentlichung bestimmt.
3. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - 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. 125 m² Außenverkaufsfläche, somit 1.400 m² Vfl.) auf der gegenüberliegenden Seite.
4. Es werden zwei räumliche Teilbereiche mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz betrachtet.

Der Teilbereich 1 (im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 46) wird begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisverkehr zwischen L 03 und der Boltenhagener Straße sowie landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten: durch die Ortsumgehung und landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden: durch die Siedlungsflächen der Stadt Klütz und einem Gebiet mit Waldflächen,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße und anschließenden Grünflächen.

Der Teilbereich 2 (im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 37) wird 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.

5. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet erfolgt die öffentliche Auslegung der Unterlagen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
7. 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	2026-04-23_AbwVorentw_Klütz12.Ä.FNP_1 öffentlich
2	Kluetz_1AeFNP-Stellungnahmen_ohneAfROLP_LK öffentlich
3	2026-04-28_Klütz_FNP_12.Ä_Plan_BV_Entw_komp öffentlich
4	2026-02-23_Klütz_FNP_12.Ä_BV_Entw_Plan_groß_alt_komp öffentlich
5	2026-04-30_Kluetz_12AeFNP_BG_BV_Entwurf_1+DB öffentlich