

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/26/041

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „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 Stadtvertretung der Stadt Klütz bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vor. Mit dem Bebauungsplan Nr. 46 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.

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 festgesetzt.

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. 46 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 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. 46 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. 46 wurde die Abstimmung mit den Behörden und Stellen geführt.

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

Hinsichtlich des Landkreises wurden einzelne Vorgaben aus planungsrechtlicher Sicht zur Klarstellung getroffen. Dies betrifft die Festsetzung von Bemaßungen und die Darstellung des aktuellen Bestandes sowie textliche Festsetzungen wie zum Beispiel für das SO1 Gebiet und Regelung der Gebietsbezeichnung getrennt für das Gebiet SO Nahversorgung und für das Gebiet der Tagespflege. In Bezug auf Werbeanlagen stellt die Stadt Klütz klar, dass es ihr wichtig ist, dass hier die Werbeanlagen so umgesetzt werden, wie die Festsetzungen es berücksichtigen. Der Waldabstand und die Zulässigkeit wurden geregelt. Die Abstimmung zu den Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens abschließend geregelt. In Bezug auf die Anforderungen im Planverfahren wird auf den Verzicht der Festsetzungsgegebenheiten des Bebauungsplanes Nr. 19 eingegangen.

In Bezug auf den Penny wurden bisher Abstimmungen geführt. Die planungsrechtliche Sicherung, dass zukünftig bei Nutzungsänderungen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind, ist erfolgt. Der Penny hat bekundet auf den Standort für das Sondergebiet Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 46 zu übersiedeln. Der bisherige Eigentümer wurde von der Absicht unterrichtet. Abschließende Regelungen zur Nachnutzung sind derzeit nicht bekannt.

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. Hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz wurde klargestellt, dass ein Regenwasserrückhaltebecken notwendig ist aufgrund der Standortanforderungen. 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. 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. 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 Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 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 „Wallensteingrabgen-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. 46 „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, 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 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. 49 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)	
Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger	
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2026-04-24_AbwVorentw_KlützB46_1 öffentlich
2	Klütz B 46 Stellungnahmen_ohneAFROLP_LK öffentlich
3	2026-04-29_Klütz_B46_Plan_BV_Entw_komp öffentlich
4	2026-04-27_Kluetz_B46_TeilB_BV-Entwurf_1 öffentlich
5	2026-04-28_Kluetz_B46_BG_BV_Entw+DB öffentlich

6	2026-04-24_Kluetz_B46_BG_BV_Entwurf_UB_1_Final öffentlich
7	2026-04-27_Kluetz_B46_Eingriff-Ausgleichsbilanz_1-final öffentlich