

# 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 m<sup>2</sup> Vfl.) und eines Drogeriemarktes (ca. 700 m<sup>2</sup> Vfl.)
- Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes (von ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> Vfl.)
- Nachnutzung des bestehenden Penny-Standortes durch eine geeignete Nutzung
- die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung
- Neubau einer Sparkassenfiliale
- Erweiterung des ansässigen Kaufhauses Stolz (von 775 m<sup>2</sup> auf ca. 1.275 m<sup>2</sup> Vfl. zzgl. der Außenverkaufsfläche von 125 m<sup>2</sup>, somit 1.400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu regeln, 1.275 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt im Gebäude und 125 m<sup>2</sup> als Außenverkaufsfläche. Somit wird die Verkaufsfläche, die zwischen 1.275 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup> lag auf 1.400 m<sup>2</sup> 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