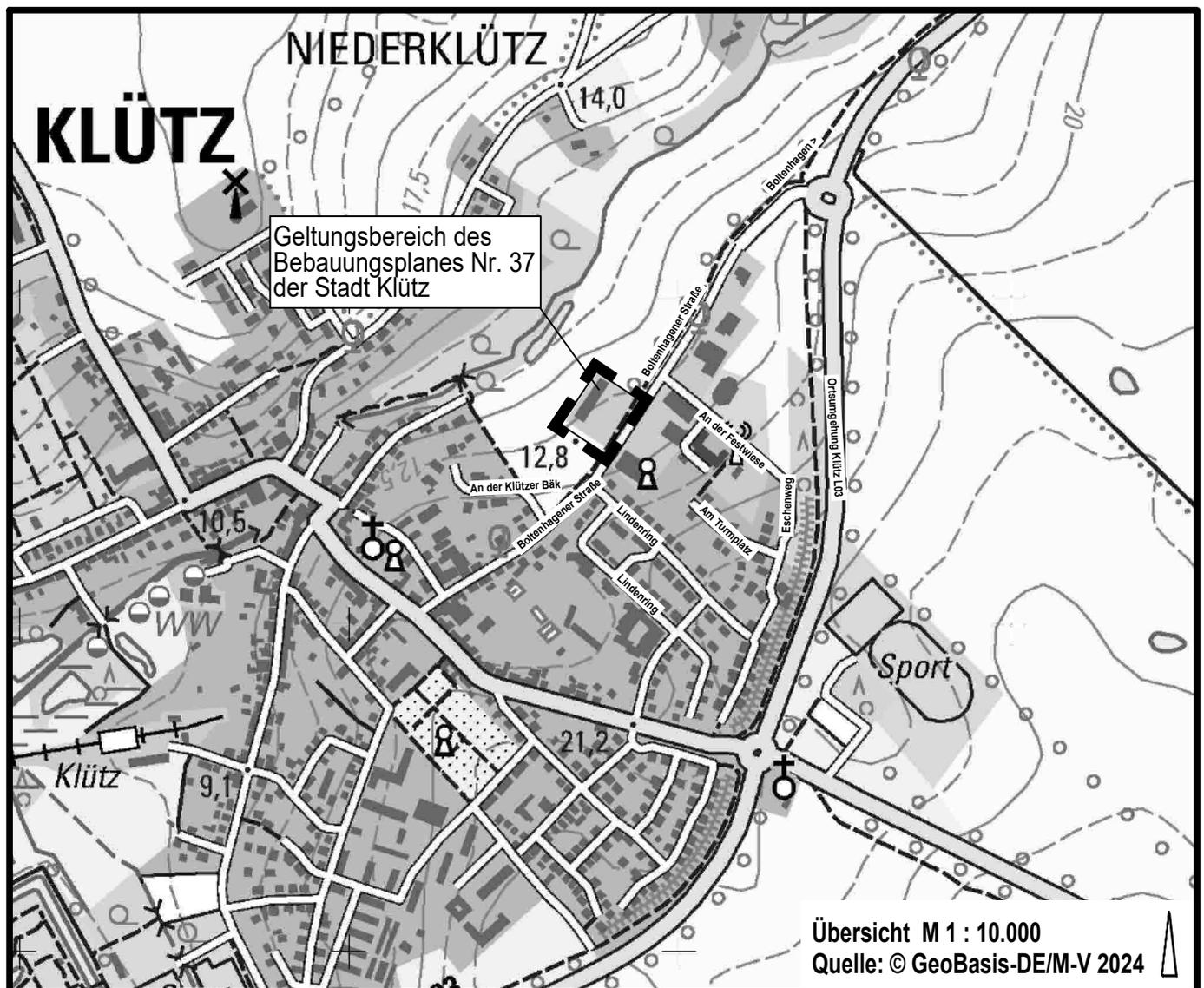
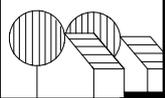


BEGRÜNDUNG

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



Übersicht M 1 : 10.000
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 10. Februar 2025

VORENTWURF

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	2
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Ausgangssituation und Vorhaben	2
1.2 Planungserfordernis	3
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	3
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	4
2.1 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen	6
5. Inhalte des Bebauungsplanes	7
5.1 Beabsichtigte Festsetzungen	7
5.2 Erschließung	7
5.3 Flächenbilanz	8
6. Planungsalternativen	8
7. Umweltbelange	8
TEIL 2	10
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	10
2. Arbeitsvermerke	10

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.

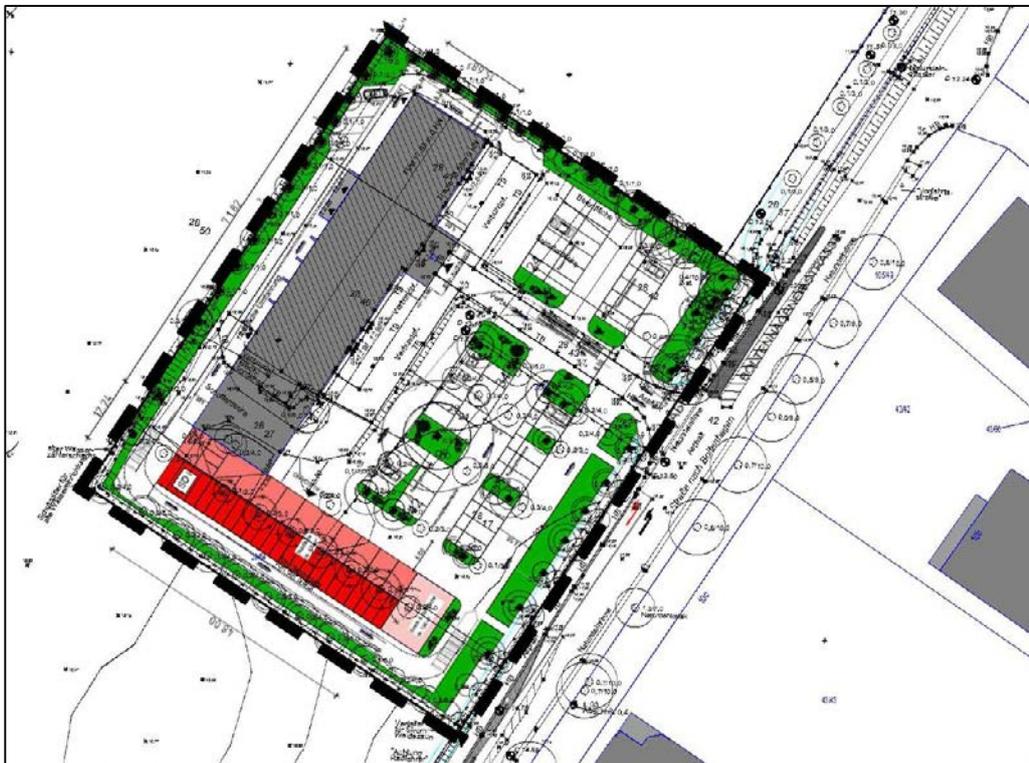


Abb. 1: Bebauungs- und Nutzungskonzept, Quelle: Köhler Architekturbüro, August 2024

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 1.250 m² angehoben werden, was einer Verkaufsflächenerhöhung von rund 475 m² entspricht. Im weiteren Planverfahren werden die Zielsetzungen des Grundsatzbeschlusses, dieser beinhaltet eine Verkaufsflächenerhöhung von ca. 625 m², gutachterlich bewertet und können bei Erfordernis angepasst werden. Mit der Realisierung der Planung entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung würde die Gesamtverkaufsfläche des Kaufhauses am Standort ca. 1.390 m² betragen können. 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 Plangebungsbereiches 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 vorgesehen 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 regionalspezifischem 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 Landkreises 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 erfolgen im Rahmen der noch zu erstellenden Verträglichkeitsanalyse.

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. Detaillierte Abstimmungen sollen bereits in diesem Planverfahren aufgenommen werden und außerhalb und unabhängig von der Planaufstellung fortgeführt werden. Mögliche Varianten der Anbindung sollen mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt werden.

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 werden eine Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes für das Kaufhaus Stolz, eine verkehrstechnische Untersuchung und Gutachten zu Lärmimmissionen und zum Artenschutz erarbeitet. Zudem sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen ist zu bestimmen. In einem weiteren Gutachten wäre der Baugrund zu untersuchen um Aussagen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers treffen zu können.

Die Ergebnisse werden mit den städtischen Gremien diskutiert und in den Entwurf des Bebauungsplanes und in den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB einfließen.

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 und sind im weiteren Planverfahren fortzuschreiben.

5.1 Beabsichtigte Festsetzungen

Im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ist entsprechend des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes die Ausweisung 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 weiteren Planverfahren wird die Nutzung der Ausstellungsflächen außerhalb der Hauptgebäude in Bezug auf die Anrechenbarkeit als Verkaufsfläche gutachterlich bewertet. Bei Erfordernis sind diesbezüglich weitere Festsetzungen zu treffen.

Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellplatzanlagen an dem vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept (vgl. Abb. 1).

Vorgaben zur Gestaltung erfolgen zunächst für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden. Weitere Vorgaben können im Planverfahren erörtert werden. Dazu gehören auch Abstimmungen über ggf. zwingend erforderliche technische Anlagen, die oberhalb der festgesetzten Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden sollen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden zukünftig grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den vorhandenen Grünbestand berücksichtigen und standortangemessene Bepflanzungen sichern sollen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt östlich der angrenzenden Boltenhagener Straße. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung wird im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft.

Das Stellplatzangebot und die notwendigen Stellplätze sind im weiteren Planverfahren zu bewerten. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Klütz sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung umzusetzen.

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 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	7.769,10	7.769,10
Gesamtfläche des Plangebietes		7.769,10

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.

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wird 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. Im weiteren Planverfahren wird für jeden Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden Rahmen der weiteren Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen für jeden Bebauungsplan erarbeitet und in diesen aufgenommen.

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)

Jürgen Mevius
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