

Stadt Klütz

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Klütz

Sitzungstermin: Donnerstag, 17.03.2022

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:10 Uhr

Ort, Raum: Regionale Schule Klütz "Aula", Straße des Friedens 2, 23948 Klütz

Anwesend

Vorsitz

Hartwig Holst

Mitglieder

Uwe Swazina

Angelika Palm

Hannes Palm

Heike Timm

Klaus Heselhaus

Detlef Reich

Bürgermeister/in

Jürgen Mevius

Protokollant/in

Maria Schultz

Abwesend

Mitglieder

Ralph Krüger

entschuldigt

Kerstin Lederer

entschuldigt

Peter Wienhold

entschuldigt

Gäste:

- **Herr Jentzen Vorhabenträger 3. Änderung B- Plan Nr. 15**
- **Herr Mahnel vom Planungsbüro Mahnel**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Bestätigung der Tagesordnung
4. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (20.01.2022)
5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
 - 5.1. Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss BV/02/21/108
 - 5.2. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz i.Z.m. der 3. Änderung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich südöstlich der Ortslage Wohlenberg westlich der Landesstraße (L 01) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss BV/02/21/109
 - 5.3. B- Plan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof
hier: Aufstellungsbeschluss BV/02/22/140
 - 5.4. B- Plan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) im Verfahren gemäß § 13b BauGB
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage anbei BV/02/22/152
 - 5.5. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Alte Feuerwehr" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
hier: Stellungnahme Nachbargemeinde BV/02/22/137
6. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
 - 6.1. Skaterbahn

Nichtöffentlicher Teil

7. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils

- | | | |
|------|--|--------------|
| 7.1. | B- Plan Nr. 39.1 der Stadt Klütz für den Ortskernbereich
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
hier: Diskussionsgrundlage zur Vorbereitung des
Entwurfes
<i>Vorlage anbei</i> | BV/02/22/151 |
| 7.2. | Anleger Wohlenberger Wieck
hier: weitere Vorgehensweise
<i>Vorlage anbei</i> | BV/02/22/154 |
| 7.3. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36
BauGB
Vorhaben: Nutzungsänderung eines bestehenden
Mehrfamilienhauses zu Ferienwohnungen | BV/02/22/130 |
| 7.4. | Beschluss zum gemeindliche Einvernehmen nach § 36
BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB
Vorhaben: Neubau Balkon, AZ 20433-22-08 | BV/02/22/144 |
| 8. | Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung | |
| 9. | Schließung der Sitzung | |

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 7 von 10 Ausschussmitgliedern anwesend.

2 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

3 Bestätigung der Tagesordnung

Es werden keine Änderungsanträge gestellt. Die Tagesordnung wird **einstimmig** bestätigt.

4 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (20.01.2022)

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wurde nicht bestätigt, da jeweils die Rückseiten des Protokolls in Papierform fehlen. Die Bestätigung der Niederschrift ist in der kommenden Sitzung nachzuholen.

5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

5.1 Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße

BV/02/21/108

hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bauausschuss verständigt sich dazu, dass nach Einarbeitung der folgenden Punkte der formale Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann:

1. Die Raumhöhe im Erdgeschoß wird auf 3,30 m erhöht. Dadurch wird der Charakter von Gewerberäumen unterstrichen. Die Erhöhung der Raumhöhen bedeutet eventuell eine Erhöhung der Firsthöhe. Dies wird durch das Planungsbüro noch genauer ermittelt, wird aber seitens der Stadt Klütz toleriert, wenn die Firsthöhen auf Grund der Raumhöhen der Gewerberäume erhöht werden müssen.
2. Das Gelände im Parkplatzbereich ist so abzusenken, dass die Sichtbeziehungen auf die Gewerbeeinheiten verbessert werden.
3. Das Verhältnis zwischen Gewerbe und Ferienwohnen wird auf 53 % zu 47 % festgeschrieben.
4. Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude erfolgen nicht, da seitens der Stadt Klütz die Verfahrensumwandlung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewünscht ist. In diesem Fall ist das konkrete Vorhaben Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Auf Basis dieser Vorgaben kann der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Stadtvertretung vorbereitet werden. **Diesem Vorgehen wird mit 5 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen zugestimmt.**

5.2 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

**der Stadt Klütz i.Z.m. der 3. Änderung des
Bebauungsplanes für einen Teilbereich südöstlich der
Ortslage Wohlenberg westlich der Landesstraße (L 01)**

BV/02/21/109

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss wird zurückgestellt, da der Beschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes noch nicht gefasst worden ist. Parallel ist eine Abstimmung mit dem Landkreis zu führen, ob die Änderung des FNP tatsächlich erforderlich ist, aufgrund der jetzt festgesetzten Parameter bezüglich Nutzung Gewerbe/Ferienwohnungen.

5.3 B- Plan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof

BV/02/22/140

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt

begrenzt:

- im Nordosten: durch die Straße "Neue Reihe" (miteinbezogen),
- im Südosten: durch die Landesstraße (L 01),
- im Südwesten: durch Ackerflächen,
- im Nordwesten: durch das bebaute Grundstück "Zur Gärtnerei" Nr. 9.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 ist ebenfalls dem beigefügten Übersichtplan zu entnehmen.

2. Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	7
Zustimmung:	4
Ablehnung:	0
Enthaltung:	3
Befangenheit:	0

5.4 B- Plan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzsumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) im Verfahren gemäß § 13b BauGB

BV/02/22/152

hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Folgende Punkte sind in den Entwurf noch einzuarbeiten:

1. Es ist nur Dauerwohnen zulässig.
2. Verkehrsfläche: Straßenprofil fehlt, Ausweisung als Mischverkehrsfläche, bereits die Mischverkehrsfläche auf das Notwendigste begrenzen.
3. Bäume im Bereich der Hauptstraße: Baulasten für Baumbestand, Frist für Baumersatz bei Verlust von Bäumen, für den Fall von beispielsweise Windbruch.
4. Anordnung eines Platzes für unterirdische Sammelcontainer (Glas etc.)
5. Gestaltung: Dachneigung 45- 50 °, 1- geschossig, Ausschluss von Vorgärten mit Kiesbelag

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung, unter der Voraussetzung, dass die im Wortprotokoll angesprochenen Punkte in den Entwurf eingearbeitet werden:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz wird gemäß § 13b BauGB

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Klütz in Hofzumfelde wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden:
durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise das Grundstück Dorfstraße 28b sowie teilweise Dorfstraße 26b,
 - im Osten:
durch die Grundstücke Dorfstraße 28b, 26b, 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - im Süden:
durch die Flurstücke mit Gehölzbestand nördlich der Dorfstraße Nr. 25,
 - im Westen:
durch die Dorfstraße (L 03) (im Bereich der südlichen Anbindung bis zur Fahrbahnmitte) sowie die nicht in den Geltungsbereich einbezogene Dorfstraße Nr. 26.
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42 inklusive der zugehörigen Begründung auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
7. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	7
Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Alte Feuerwehr" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	7
Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

6 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

6.1 Skaterbahn

Seitens eines Schülers wurde im Bauausschuss ein Modell für den Bau einer Skaterbahn vorgelegt. Das Projekt soll in Angriff genommen werden. Für die Stadtvertretung ist eine BVL zu erstellen zur Vorgehensweise (Standort, Erfordernis Bauantrag?, Kosten, Förderung).

Vorsitz:

Schriftführung:

Hartwig Holst

Maria Schultz