

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/22/215-3

öffentlich

Bestätigung einer Eilentscheidung: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms WM, Kap. 4.1 Siedlungsstruktur und Kap. 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Hettenhausen	<i>Datum</i> 24.11.2022 <i>Verfasser:</i> Hettenhausen, Antje
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt:

Der Regionale Planungsverband beteiligt die Kommunen an der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung.

Für die Stadt Klütz hat das Planungsbüro Mahnel aus Grevesmühlen eine Stellungnahme vorbereitet. Diese wurde am 27.10.2022 im Bauausschuss der Stadt Klütz beraten. Die Ergänzungen aus dem Bauausschuss wurden anschließend durch das Planungsbüro in die Stellungnahme eingearbeitet.

Da die Frist zur Einreichung der Stellungnahme am 06.12.2022 endete und eine Fristverlängerung nicht gewährt werden konnte, hat der Bürgermeister entschieden, dass die Stellungnahme abgegeben wird:

Die Stadt Klütz hat sich mit den Unterlagen zur Abwägung der 1. Stufe des Beteiligungsverfahrens in den nachfolgenden Punkten 1 bis 11 beschäftigt und gibt für die 2. Stufe des Beteiligungsverfahrens die folgende Stellungnahme ab:

Ausführungen zur Abwägung nach den einzelnen Unterpunkten

zu 1.

Der Status der Stadt Klütz als Grundzentrum gemäß 1. Stellungnahme des Beteiligungsverfahrens bleibt erhalten und dies wird im Rahmen der Bewertung zur Kenntnis genommen.

zu 2.

In Bezug auf die Wertung der Ackerwertzahlen wurde den Zielsetzungen und Erörterungen der Stadt Klütz im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt. Die Stadt Klütz ist im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen nicht der Auffassung, dass die Vorschläge zur Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen hinreichend sind. Eine Abwägung der Belange auf der überörtlichen Ebene hat

aus Sicht der Stadt Klütz unter Beachtung der Standortanforderungen und Entwicklungsnotwendigkeit nicht ausreichend stattgefunden. Deshalb hält die Stadt Klütz in diesem Punkt ihre Auffassung aufrecht und bittet die Belange des Grundzentrums stärker zu berücksichtigen. Gleichwohl sind auch für die Grundzentren die städtebaulichen Zielvorgaben und Prüferfordernisse gemäß Kapitel 4.1 und Kapitel 4.2 der Teilfortschreibung der 2. Stufe zu beachten.

zu 3.

Grundlegend für die Stadt Klütz ist, dass eine quantitative Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung in den zentralen Orten nicht vorgesehen ist. Den Entwicklungsrahmen für die nicht-zentralen Orte nimmt die Stadt Klütz zur Kenntnis.

zu 4.

Der kommunale Entwicklungsrahmen für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, Punkt 4.2 (5) der Beteiligungsunterlage, wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf 4.2 (6) werden die Belange für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen, die sich auf Siedlungsschwerpunkte beziehen oder auf bilaterale Kontingentverschiebungen für nicht-zentrale Gemeinden desselben

Nahbereiches eingehen, zur Kenntnis genommen. Die Belange des Grundzentrums Stadt Klütz dürfen dadurch nicht berührt oder beeinträchtigt werden.

zu 5.

Die Stadt Klütz sieht weiterhin das Ziel, ihre Ortsteile zu arrondieren. Aus derzeitiger Sicht hat bereits eine gute Entwicklung der Ortsteile innerhalb des Stadt- und Gemeindegebietes stattgefunden. Arrondierungen sind aus diesseitiger Sicht maßgeblich noch in der Ortslage Oberhof vorgesehen. Hier besteht, wie in allen anderen Ortslagen auch die Zielsetzung, die allgemeine Wohnnutzung zu sichern und die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen zu minimieren, zu unterbinden bzw. weitestgehend auszuschließen.

zu 6.

Die Bezugnahme auf 4.1 (9) entspricht den Zielsetzungen der Stadt Klütz. Ausführungen zu 4.2 (5) hat die Stadt Klütz bereits zur Kenntnis genommen. Für die Stadt Klütz werden jedoch keine Einschränkungen aufgrund der Bedeutung als Grundzentrum im Zusammenhang mit der weiterhin beabsichtigten Wohnbauentwicklung gesehen.

Zu 4.2 (8) ist die Stadt Klütz bestrebt, das vorhandene Dauerwohnen zu sichern. Dies betrifft sowohl den Hauptort Stadt Klütz als auch die Ortsteile. Maßgeblich geht es um den Ortskern, für den auch planungsrechtliche Grundlagen zur Sicherung des Wohnens geschaffen werden.

Zu 4.2 (9) – die Stadt Klütz hat ihr Konzept zur Ferienentwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitergehende Flächeninanspruchnahmen sind hierfür nicht vorgesehen. Nunmehr kommt es darauf an, die Dauerwohnnutzung zu sichern und einer Umwandlung in Zweitwohnungen und Ferienwohnungen entgegen zu steuern. Wochenendhäuser sind in der Stadt Klütz weitestgehend ohne Bedeutung.

zu 7.

Das Infrastrukturangebot in der Stadt Klütz soll stetig verbessert werden. In Bezug auf Gliederungspunkt 4.2 (6) werden Öffnungsklauseln für nicht-zentrale Orte bzw. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen dargestellt. Dadurch dürfen die Zielsetzungen des Grundzentrums Stadt Klütz nicht beeinträchtigt

werden. Zur Sicherung der Funktionen als Grundzentrum darf die Öffnungsklausel nicht dazu führen, dass die Funktion des Grundzentrums Stadt Klütz geschwächt wird.

zu 8.

Neben der weiteren Ausgestaltung der Stadt Klütz werden auch Entwicklungen in den Ortsteilen betrachtet. Dies erfolgt unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben und unter Beachtung der landschaftlichen Ausstattung. Die Anforderungen unter den Gliederungspunkten 4.1 (2) und 4.2 (1) bis (4) werden durch die Stadt Klütz beachtet. Dennoch kommt es darauf an, dass in den Ortsteilen, die zentrumsnah liegen, dies betrifft insbesondere Arpshagen, Hofzumfelde und Grundshagen, auch weiterhin Entwicklungen möglich sind. Darüber hinaus ist die Arrondierung der Ortslage Oberhof ein weitergehendes Ziel. Hier soll auch die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden, um die Entwicklung zu forcieren.

zu 9.

Die Stadt Klütz wird weiterhin bestrebt sein, ihre Ortsteile positiv zu entwickeln.

zu 10.

Auch weiterhin wird durch die Stadt Klütz die Nachnutzung landwirtschaftlich gewerblich genutzter und bereits versiegelter Flächen verfolgt.

zu 11.

Die Stadt Klütz ist an der Entwicklung und dauerhaften Sicherung der Wohnfunktionen interessiert. Schleichende Umnutzungen von Dauerwohnungen zu Ferien- und Zweitwohnungen sollen ausgeschlossen werden. Die Stadt Klütz nutzt hierzu die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente.

Allgemeine Zusammenfassung zu den Gliederungspunkten Kapitel 4.1 Siedlungs-entwicklung und Kapitel 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (RREP) Westmecklenburg 2011

- Die Stadt Klütz hat sich mit den Belangen zur Siedlungsentwicklung und zum Wohnbauflächenentwicklungskonzept beschäftigt.
- Vom Grunde werden die Zielsetzungen der Stadt Klütz entsprechend beachtet und berücksichtigt. Die Stadt Klütz legt Wert darauf, dass die Stärkung des Grundzentrums nicht durch Öffnungsklauseln unterwandert wird.
- Neben der Stärkung des Hauptortes Klütz ist auch eine Entwicklung und Stärkung der Ortsteile vorgesehen und beabsichtigt; sicherlich maßgeblich unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung. Insbesondere in dem Ortsteil Oberhof bieten sich noch Arrondierungsmöglichkeiten an. Diese sollen genutzt werden.
- Ansonsten sind bauliche Entwicklungen auch weiterhin in den nahegelegenen Ortsteilen Arpshagen und Hofzumfelde gewünscht; wobei hier die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt sind. Verdichtungspotenziale in Grundshagen sollen genutzt werden.
- Die Stadt Klütz hat sich auch mit dem Gliederungspunkt 4.2 (9) beschäftigt und auseinandergesetzt. Die hier eher pauschale Regelung möchte die Stadt Klütz entsprechend ersetzen. Bei zukünftigen Überarbeitungen sollte deutlich differenziert werden zwischen Zweitwohnnutzung und Wochenendnutzung. Hier sind erhebliche Unterschiede zu sehen, die sich im Rahmen des Programmes nicht deutlich darstellen. Unabhängig davon sieht die Stadt Klütz ihre Belange dann berücksichtigt, wenn die Umnutzung von

Wochenendwohnungen oder Zweitwohnungen in Dauerwohnnutzungen in ansonsten vom Wohnen geprägten Bereichen unterstützt wird. Lediglich für Bereiche in denen die Wochenendnutzung vorherrschend ist, ist die Umwandlung zu Dauerwohnraum eher nachvollziehbar; es ist jedoch immer auf eine Einzelfallbetrachtung abzustellen. Die Stadt Klütz verweist hier auf die erforderliche Einzelfallbetrachtung bei der Umnutzung unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB und der BauNVO und der konkreten Zielsetzungen der Stadt im Rahmen der Entwicklung und Ausgestaltung des Grundzentrums. Es ist das Ziel, in reinen Ferien genutzten Bereichen einer Umnutzung von Wochenend- und Ferienwohnungen oder Häusern in Dauerwohnraum entgegenzuwirken. Diese Auffassung wird für Mischgebiete oder Wohngebiete nicht gesehen; hier ist der Umnutzung zu Dauerwohnraum dauerhaft Vorrang einzuräumen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz bestätigt die Eilentscheidung des Bürgermeisters, Herrn Jürgen Mevius, vom 01.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme der Stadt Klütz zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (2. Beteiligungsstufe).

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	20221202-Eilentscheidung Stellungnahme Stadt Klütz RREP Kap 4 öffentlich
---	--

Eilentscheidung des Bürgermeisters der Stadt Klütz

zur Stellungnahme der Stadt zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der 2. Beteiligungsstufe

Sachverhalt:

Der Regionale Planungsverband beteiligt die Kommunen an der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung.

Für die Stadt Klütz hat das Planungsbüro Mahnel aus Grevesmühlen eine Stellungnahme vorbereitet. Diese wurde am 27.10.2022 im Bauausschuss der Stadt Klütz beraten. Die Ergänzungen aus dem Bauausschuss wurden anschließend durch das Planungsbüro in die Stellungnahme eingearbeitet.

Da die Frist zur Einreichung der Stellungnahme am 06.12.2022 endet und eine Fristverlängerung nicht gewährt wird, entscheide ich eine Eilentscheidung zu treffen.

Aus Fristgründen entscheide ich, dass folgende Stellungnahme abgegeben wird:

Die Stadt Klütz hat sich mit den Unterlagen zur Abwägung der 1. Stufe des Beteiligungsverfahrens in den nachfolgenden Punkten 1 bis 11 beschäftigt und gibt für die 2. Stufe des Beteiligungsverfahrens die folgende Stellungnahme ab:

Ausführungen zur Abwägung nach den einzelnen Unterpunkten

zu 1.

Der Status der Stadt Klütz als Grundzentrum gemäß 1. Stellungnahme des Beteiligungsverfahrens bleibt erhalten und dies wird im Rahmen der Bewertung zur Kenntnis genommen.

zu 2.

In Bezug auf die Wertung der Ackerwertzahlen wurde den Zielsetzungen und Erörterungen der Stadt Klütz im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt. Die Stadt Klütz ist im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen nicht der Auffassung, dass die Vorschläge zur Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen hinreichend sind. Eine Abwägung der Belange auf der überörtlichen Ebene hat aus Sicht der Stadt Klütz unter Beachtung der Standortanforderungen und Entwicklungsnotwendigkeit nicht ausreichend stattgefunden. Deshalb hält die Stadt Klütz in diesem Punkt ihre Auffassung aufrecht und bittet die Belange des Grundzentrums stärker zu berücksichtigen. Gleichwohl sind auch für die Grundzentren die städtebaulichen Zielvorgaben und Prüferfordernisse gemäß Kapitel 4.1 und Kapitel 4.2 der Teilfortschreibung der 2. Stufe zu beachten.

zu 3.

Grundlegend für die Stadt Klütz ist, dass eine quantitative Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung in den zentralen Orten nicht vorgesehen ist. Den Entwicklungsrahmen für die nicht-zentralen Orte nimmt die Stadt Klütz zur Kenntnis.

zu 4.

Der kommunale Entwicklungsrahmen für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, Punkt 4.2 (5) der Beteiligungsunterlage, wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf 4.2 (6) werden die Belange für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen, die sich auf Siedlungsschwerpunkte beziehen oder auf bilaterale Kontingentsverschiebungen für nicht-zentrale Gemeinden desselben

Nahbereiches eingehen, zur Kenntnis genommen. Die Belange des Grundzentrums Stadt Klütz dürfen dadurch nicht berührt oder beeinträchtigt werden.

zu 5.

Die Stadt Klütz sieht weiterhin das Ziel, ihre Ortsteile zu arrondieren. Aus derzeitiger Sicht hat bereits eine gute Entwicklung der Ortsteile innerhalb des Stadt- und Gemeindegebietes stattgefunden. Arrondierungen sind aus diesseitiger Sicht maßgeblich noch in der Ortslage Oberhof vorgesehen. Hier besteht, wie in allen anderen Ortslagen auch die Zielsetzung, die allgemeine Wohnnutzung zu sichern und die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen zu minimieren, zu unterbinden bzw. weitestgehend auszuschließen.

zu 6.

Die Bezugnahme auf 4.1 (9) entspricht den Zielsetzungen der Stadt Klütz. Ausführungen zu 4.2 (5) hat die Stadt Klütz bereits zur Kenntnis genommen. Für die Stadt Klütz werden jedoch keine Einschränkungen aufgrund der Bedeutung als Grundzentrum im Zusammenhang mit der weiterhin beabsichtigten Wohnbauentwicklung gesehen.

Zu 4.2 (8) ist die Stadt Klütz bestrebt, das vorhandene Dauerwohnen zu sichern. Dies betrifft sowohl den Hauptort Stadt Klütz als auch die Ortsteile. Maßgeblich geht es um den Ortskern, für den auch planungsrechtliche Grundlagen zur Sicherung des Wohnens geschaffen werden.

Zu 4.2 (9) – die Stadt Klütz hat ihr Konzept zur Ferienentwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitergehende Flächeninanspruchnahmen sind hierfür nicht vorgesehen. Nunmehr kommt es darauf an, die Dauerwohnnutzung zu sichern und einer Umwandlung in Zweitwohnungen und Ferienwohnungen entgegen zu steuern. Wochenendhäuser sind in der Stadt Klütz weitestgehend ohne Bedeutung.

zu 7.

Das Infrastrukturangebot in der Stadt Klütz soll stetig verbessert werden. In Bezug auf Gliederungspunkt 4.2 (6) werden Öffnungsklauseln für nicht-zentrale Orte bzw. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen dargestellt. Dadurch dürfen die Zielsetzungen des Grundzentrums Stadt Klütz nicht beeinträchtigt werden. Zur Sicherung der Funktionen als Grundzentrum darf die Öffnungsklausel nicht dazu führen, dass die Funktion des Grundzentrums Stadt Klütz geschwächt wird.

zu 8.

Neben der weiteren Ausgestaltung der Stadt Klütz werden auch Entwicklungen in den Ortsteilen betrachtet. Dies erfolgt unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben und unter Beachtung der landschaftlichen Ausstattung. Die Anforderungen unter den Gliederungspunkten 4.1 (2) und 4.2 (1) bis (4) werden durch die Stadt Klütz beachtet. Dennoch kommt es darauf an, dass in den Ortsteilen, die zentrumsnah liegen, dies betrifft insbesondere Arpshagen, Hofzumfelde und Grundshagen, auch weiterhin Entwicklungen möglich sind. Darüber hinaus ist die Arrondierung der Ortslage Oberhof ein weitergehendes Ziel. Hier soll auch die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden, um die Entwicklung zu forcieren.

zu 9.

Die Stadt Klütz wird weiterhin bestrebt sein, ihre Ortsteile positiv zu entwickeln.

zu 10.

Auch weiterhin wird durch die Stadt Klütz die Nachnutzung landwirtschaftlich gewerblich genutzter und bereits versiegelter Flächen verfolgt.

zu 11.

Die Stadt Klütz ist an der Entwicklung und dauerhaften Sicherung der Wohnfunktionen interessiert. Schleichende Umnutzungen von Dauerwohnungen zu Ferien- und Zweitwohnungen sollen ausgeschlossen werden. Die Stadt Klütz nutzt hierzu die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente.

Allgemeine Zusammenfassung zu den Gliederungspunkten Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und Kapitel 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (RREP) Westmecklenburg 2011

- Die Stadt Klütz hat sich mit den Belangen zur Siedlungsentwicklung und zum Wohnbauflächenentwicklungskonzept beschäftigt.
- Vom Grunde werden die Zielsetzungen der Stadt Klütz entsprechend beachtet und berücksichtigt. Die Stadt Klütz legt Wert darauf, dass die Stärkung des Grundzentrums nicht durch Öffnungsklauseln unterwandert wird.
- Neben der Stärkung des Hauptortes Klütz ist auch eine Entwicklung und Stärkung der Ortsteile vorgesehen und beabsichtigt; sicherlich maßgeblich unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung. Insbesondere in dem Ortsteil Oberhof bieten sich noch Arrondierungsmöglichkeiten an. Diese sollen genutzt werden.
- Ansonsten sind bauliche Entwicklungen auch weiterhin in den nahegelegenen Ortsteilen Arpshagen und Hofzumfelde gewünscht; wobei hier die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt sind. Verdichtungspotenziale in Grundshagen sollen genutzt werden.
- Die Stadt Klütz hat sich auch mit dem Gliederungspunkt 4.2 (9) beschäftigt und auseinandergesetzt. Die hier eher pauschale Regelung möchte die Stadt Klütz entsprechend ersetzen. Bei zukünftigen Überarbeitungen sollte deutlich differenziert werden zwischen Zweitwohnnutzung und Wochenendnutzung. Hier sind erhebliche Unterschiede zu sehen, die sich im Rahmen des Programmes nicht deutlich darstellen. Unabhängig davon sieht die Stadt Klütz ihre Belange dann berücksichtigt, wenn die Umnutzung von Wochenendwohnungen oder Zweitwohnungen in Dauerwohnnutzungen in ansonsten vom Wohnen geprägten Bereichen unterstützt wird. Lediglich für Bereiche in denen die Wochenendnutzung vorherrschend ist, ist die Umwandlung zu Dauerwohnraum eher nachvollziehbar; es ist jedoch immer auf eine Einzelfallbetrachtung abzustellen. Die Stadt Klütz verweist hier auf die erforderliche Einzelfallbetrachtung bei der Umnutzung unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB und der BauNVO und der konkreten Zielsetzungen der Stadt im Rahmen der Entwicklung und Ausgestaltung des Grundzentrums. Es ist das Ziel, in reinen Ferien genutzten Bereichen einer Umnutzung von Wochenend- und Ferienwohnungen oder Häusern in Dauerwohnraum entgegenzuwirken. Diese Auffassung wird für Mischgebiete oder Wohngebiete nicht gesehen; hier ist der Umnutzung zu Dauerwohnraum dauerhaft Vorrang einzuräumen.

.....
Jürgen Mevius
Bürgermeister



Klütz, den 01.12.2022