

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

SV Klütz/19/-10

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für Arpshagen hier: Grundsatzbeschluss über die weitere Vorgehensweise -Stand 2023

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 31.03.2023 <i>Verfasser:</i> Julia Tesche
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	04.04.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	17.04.2023	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	02.05.2023	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt (Rechtskraft 2007), ebenso die 1. Änderung (Rechtskraft 2008) sowie die 3. Änderung (Rechtskraft 2018); die 2. Änderung besitzt keine Rechtskraft.

Der Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz wurde in überwiegenden Teilen bereits realisiert und umgesetzt.

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes aus städtebaulicher Sicht wurde umgesetzt und die Zielsetzungen erreicht.

Nachteilig ist jedoch die starke Verdichtung, die sich auf das Oberflächenwasserregime auswirkt. Im Zusammenhang mit dem Oberflächenwasserregime wird deshalb empfohlen, ein Monitoring für unvorhergesehene Umweltauswirkungen vorzunehmen.

Das gefasste Oberflächenwasser wird durch die Leitungen des Zweckverbandes aufgenommen. Eine klare Regelung für die Ableitung des ungefassten Oberflächenwassers besteht nicht. Hier sind die Bewertungen durch Unter- und Oberlieger zu betrachten. Darüber hinaus gibt es 2 Feuchtstellen, die sich im niederen Bereich befinden und die der Untersuchung bedürfen. Unabhängig von der Wahl des Verfahrens und der Regelung der zukünftigen Entwicklungen ist die Oberflächenwasserthematik zu klären. Hier geht es maßgeblich um das ungefasste Oberflächenwasser.

Im Zusammenhang mit dem Plankonzept wurde seiner Zeit die Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan Nr. 22 mit 0,2 festgesetzt; die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Im Zuge von Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren/ Bauanzeigeverfahren

(Genehmigungsfreistellung) wurden Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu 0,3 gestattet. Die Genehmigungsbehörde hat in Abstimmung mit der Verwaltung darüber befunden, die Grundflächenzahl mit der Überschreitung von bis zu 0,3 festzulegen.

Zur Rechtseindeutigkeit wäre die Grundflächenzahl entsprechend zu bemessen und festzusetzen. In einem Teilbereich (3. Änderung) wurde die GRZ noch zusätzlich erhöht. Dies wäre im Plankonzept für eine Änderung ebenso zu berücksichtigen.

Die Bebauung entspricht in Teilbereichen nicht der Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenze. Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier der bauliche Bestand (in der Regel Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes) zu den festgesetzten Baugrenzen abweicht. Eine städtebauliche Begründung ist nicht erfolgt.

Es ist ein Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, auf der zusätzlich eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt war, errichtet worden.

Das Plangebiet wurde weitestgehend bebaut. Dies sollte in die Entscheidungsfindung zur weiteren Vorbereitung mit einbezogen werden.

Für einige Grundstücke wurde die Bebauungsmöglichkeit gemäß Bebauungsplan noch nicht ausgeschöpft (sh. Anlagen). In den überwiegenden Fällen wären zur Aufrechterhaltung der Baurechte die Festsetzungen eines Bebauungsplanes notwendig.

Für das gesamte Plangebiet hat die Stadt zu entscheiden bzw. zu klären:

- Regelung zum Ausschluss von Ferienwohnungen,
- Regelung zum Ausschluss von Zweitwohnsitzen,
- ggf. Regelungen zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen (im Rahmen eines WA bzw. MI).

Folgende Varianten zur Regelung des Planungsrechts wurden auf ihre Anwendbarkeit überprüft:

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung,
- einfacher und qualifizierter Bebauungsplan,
- Aufhebung des Bebauungsplanes.

Diese Möglichkeiten werden wie folgt bewertet:

- Eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist unter Berücksichtigung der Baugrundstücke in der Tiefe und der 2. Reihe nicht geeignet.
- Ausschließlich ein einfacher Bebauungsplan (z.B. zur Regelung der Art der baulichen Nutzung und der GRZ) wäre unter Berücksichtigung der derzeitigen Kenntnissituation nicht geeignet, um das Planungsrecht für bisher unbebaute Grundstücke, die mit der Möglichkeit der Überbauung festgesetzt waren, zu erreichen.
- Ein qualifizierter Bebauungsplan wäre geeignet.
- Die Kombination eines qualifizierten Bebauungsplanes (für einen Teilbereich "An der Chaussee", der die bislang unbebauten Grundstücke und den Spielplatz einschließt) mit einem einfachen Bebauungsplan (z.B. zur Regelung der Art der Nutzung und GRZ für das weitere Plangebiet) wäre möglich. Siehe Anlagen 5 und 6 dieser Beschlussvorlage. Für die

festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft wäre zu entscheiden, ob eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 22 erfolgen soll. Ggf. könnte hier eine Bepanung als "Hausgarten" unter Berücksichtigung der Regelungen auf den Nachbargrundstücken geprüft werden. Mit der Kombination von qualifiziertem und einfachen Bebauungsplan würde es gelingen, das ursprüngliche Konzept den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

- In Anbetracht der städtebaulichen Situation wäre Aufhebung des Bebauungsplanes als nicht geeignet zu bewerten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann (ohne Bebauungsplan) nach den Vorgaben des BauGB für die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Es würde nicht gewährleistet sein, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß den gemeindlichen Zielsetzungen erfolgt. Insbesondere die Verdichtung könnte weiter zunehmen, Baurechte könnten z.B. auf Grünflächen neu entstehen und die Baurechte, die bisher noch nicht ausgeschöpft wurden, könnten "verloren gehen" bzw. nicht mehr in Anspruch genommen werden.

Ein Mangel im Vergleich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der derzeitigen Bestandssituation ist, dass in festgesetzten Grünflächen Zufahrten zu Grundstücken und Carports errichtet wurden. Um diesen Mangel auszuräumen, wäre es notwendig, dass die betroffenen Grünflächen zugunsten der Erweiterung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes reduziert werden. Dies bedingt dann eine Überprüfung der GRZ. Die Vergrößerung der WA-Gebiete um die Anteile der Grünflächen würde bedeuten, dass eine Neuberechnung der GRZ erfolgen müsste, wenn das Maß der überbauten Fläche nicht erhöht werden soll. Bei gleichbleibender GRZ von 0,2 bzw. zzgl. der Überschreitung bis zu 0,3 wäre unter Einbeziehung weiterer Flächen jeweils grundstücksbezogen eine Reduzierung der GRZ für das „neue WA-Gebiet“ zu ermitteln.

Maßgeblich würde es sein, bei Veränderung der Baugebiete und der Grünflächen, (Vergrößerung der Baugebiete und Reduzierung der Grünflächen) eine adäquate GRZ festzusetzen, damit nicht noch dichter bebaut wird.

Zielsetzung ist auch eine geringere Festsetzungsdichte.

Die bereits realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können über Grunddienstbarkeiten gesichert werden; ggf. über Baulasten.

Auf Grundlage der Entscheidung wäre die weitere Vorgehensweise zu wählen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz entscheidet sich für

#### VARIANTE 1

- Aufrechterhaltung bzw. Neubepanung der Bauleitplanung für einen Teilbereich (mit noch nicht bebauten Grundstücken und Spielplatz) i.S. eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie Aufhebung des übrigen Teile des Bebauungsplanes,

#### ODER – VARIANTE 2

- Aufrechterhaltung bzw. Neubepanung der Bauleitplanung für einen Teilbereich (mit noch nicht bebauten Grundstücken und Spielplatz) i.S. eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie Neuaufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für die übrigen Teile des Bebauungsplanes.

Über die Verfahrensweise zu den festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen ist im weiteren Verfahren zu entscheiden (Aufhebung oder Festsetzung "Hausgärten").

- Das Monitoring für das Entwässerungskonzept für das ungenutzte Oberflächenwasser ist entsprechend durchzuführen und als Grundlage für die Bearbeitung zu nutzen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg1 öffentlich
2	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg2 öffentlich
3	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg3 öffentlich
4	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg4 öffentlich
5	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg5 öffentlich
6	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg6 öffentlich

**LEGENDE**

- Baurecht gem. B-Plan bisher nicht ausgeschöpft
- derzeit in Bebauung befindlich
- Grünfläche mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen inkl. Zufahrten
- derzeit planungsrechtlich nicht geregelter Spielplatz
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 (Rechtskraft 2007)
- Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 (Rechtskraft 2008-06)
- Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 22 (Rechtskraft 2018-05)



**M 1 : 2.000**  
**Kartengrundlage:**  
 Luftbild aus www.gaia-mv.de  
 Befliegung 2022/05  
 und ALKIS 2018-11



**Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Arpshagen" Grundsatzbeschluss** Planungsstand: 04. April 2023  
**Anlage 1:**  
 Geltungsbereich und Bestandssituation auf dem Luftbild und der ALKIS (inkl. Darstellung unbebauter Teilbereiche)

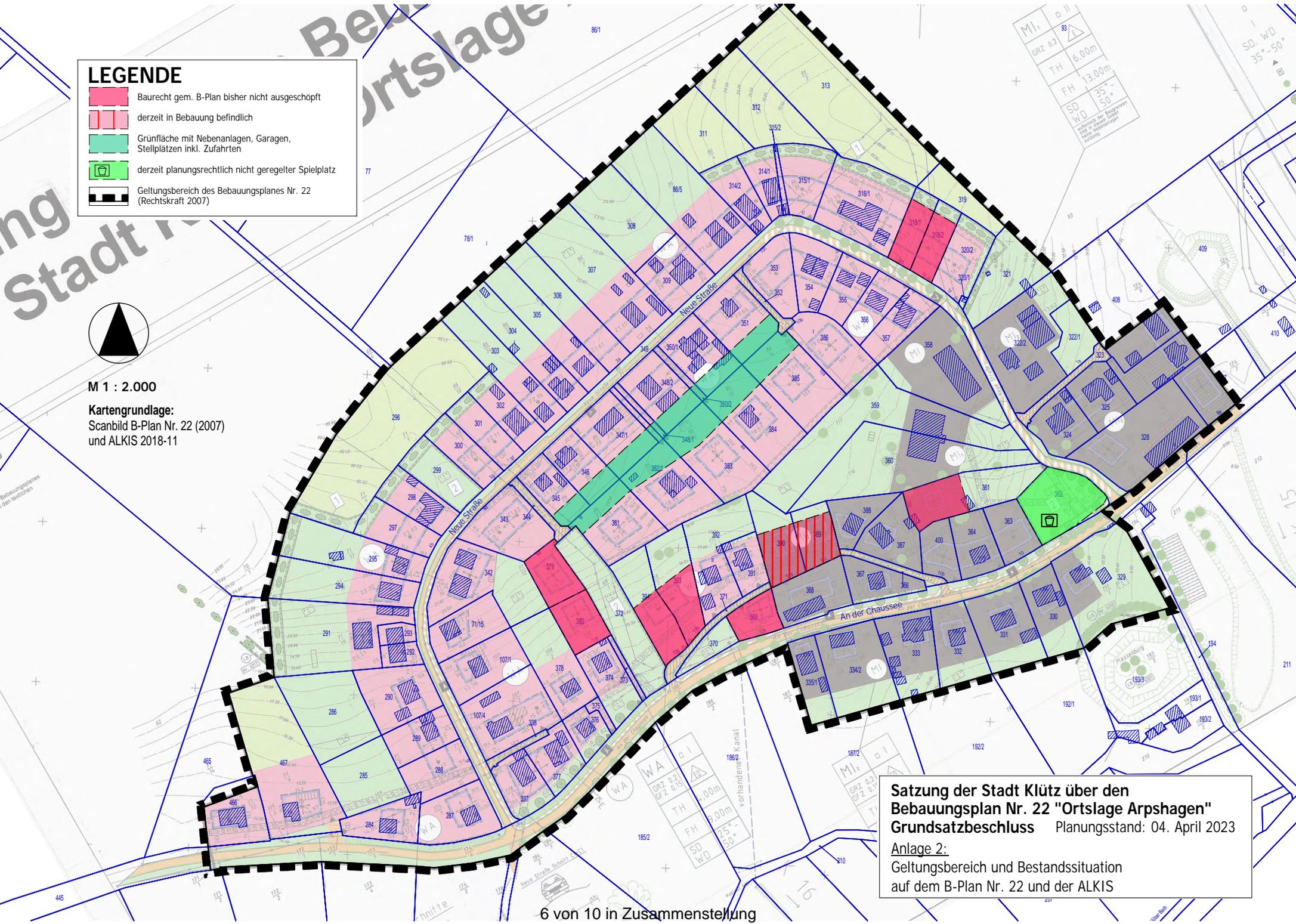
# LEGENDE

-  Baurecht gem. B-Plan bisher nicht ausgeschöpft
-  derzeit in Bebauung befindlich
-  Grünfläche mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen inkl. Zufahrten
-  derzeit planungsrechtlich nicht geregelter Spielplatz
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 (Rechtskraft 2007)



M 1 : 2.000

Kartengrundlage:  
Scanbild B-Plan Nr. 22 (2007)  
und ALKIS 2018-11



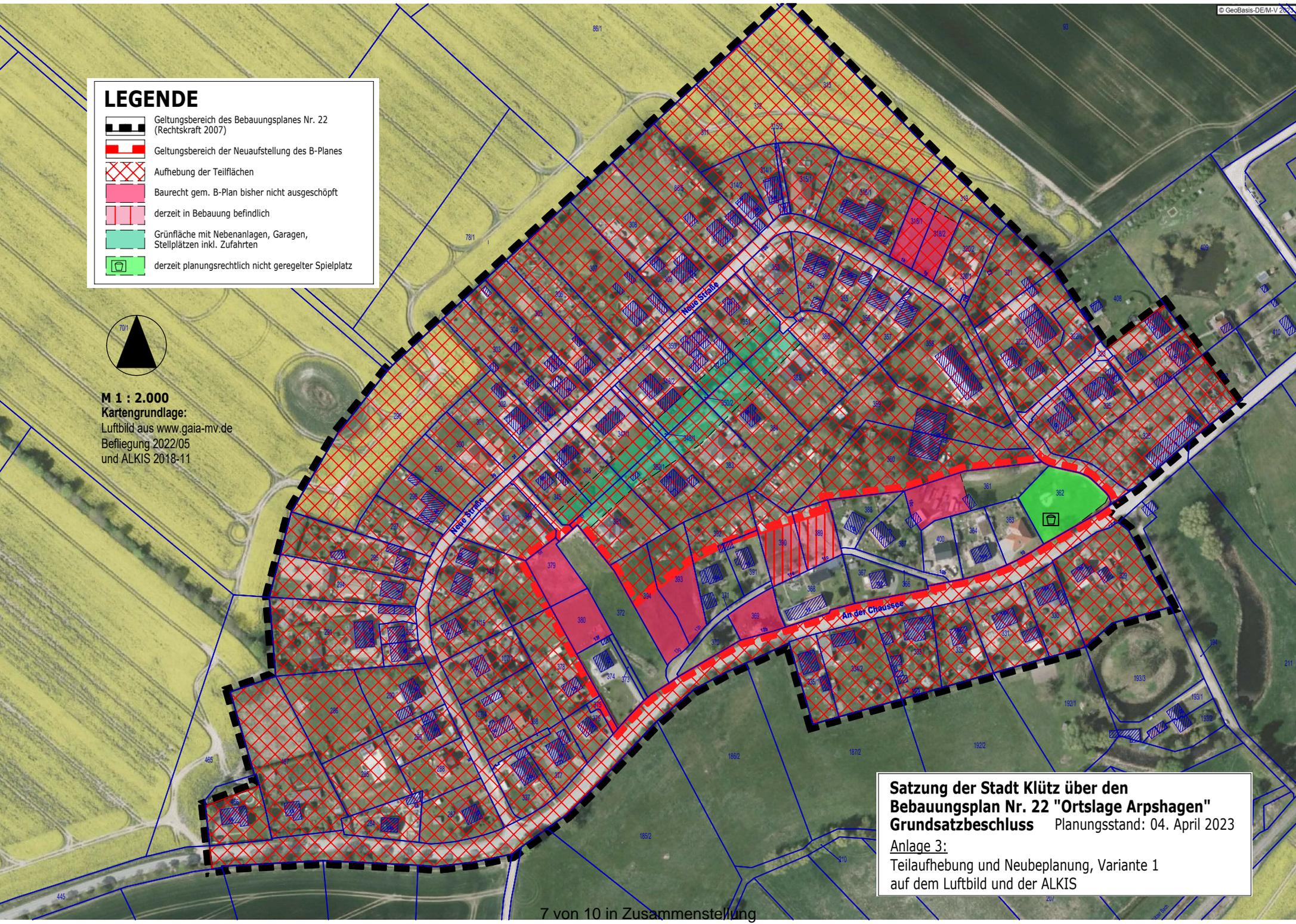
**Satzung der Stadt Klütz über den  
Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Arpshagen"  
Grundsatzbeschluss** Planungsstand: 04. April 2023  
Anlage 2:  
Geltungsbereich und Bestandssituation  
auf dem B-Plan Nr. 22 und der ALKIS

**LEGENDE**

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 (Rechtskraft 2007)
-  Geltungsbereich der Neuaufstellung des B-Planes
-  Aufhebung der Teilflächen
-  Baurecht gem. B-Plan bisher nicht ausgeschöpft
-  derzeit in Bebauung befindlich
-  Grünfläche mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen inkl. Zufahrten
-  derzeit planungsrechtlich nicht geregelter Spielplatz



**M 1 : 2.000**  
 Kartengrundlage:  
 Luftbild aus www.gaia-mv.de  
 Befliegung 2022/05  
 und ALKIS 2018-11



**Satzung der Stadt Klütz über den  
 Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Arpshagen"  
 Grundsatzbeschluss** Planungsstand: 04. April 2023  
 Anlage 3:  
 Teilaufhebung und Neubepanung, Variante 1  
 auf dem Luftbild und der ALKIS

# LEGENDE

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 (Rechtskraft 2007)
-  Geltungsbereich der Neuaufstellung des B-Planes
-  Aufhebung der Teilflächen
-  Baurecht gem. B-Plan bisher nicht ausgeschöpft
-  derzeit in Bebauung befindlich
-  Grünfläche mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen inkl. Zufahrten
-  derzeit planungsrechtlich nicht geregelter Spielplatz

70/1



M 1 : 2.000

Kartengrundlage:  
Scanbild B-Plan Nr. 22 (2007)  
und ALKIS 2018-11

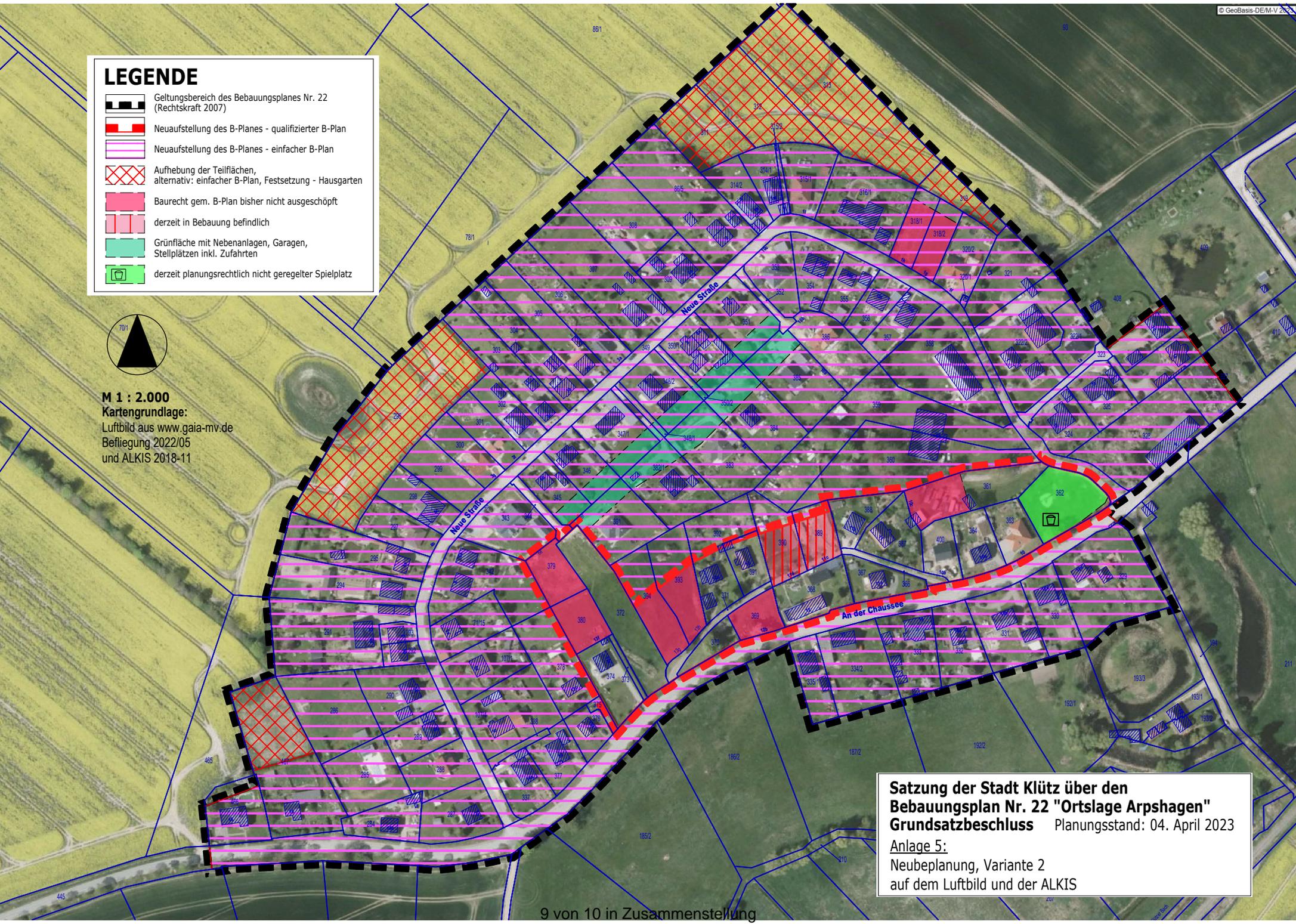
Satzung der Stadt Klütz über den  
Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Arpshagen"  
Grundsatzbeschluss Planungsstand: 04. April 2023  
Anlage 4:  
Teilaufhebung und Neubepanung, Variante 1  
auf dem B-Plan Nr. 22 und der ALKIS

# LEGENDE

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 (Rechtskraft 2007)
-  Neuaufstellung des B-Planes - qualifizierter B-Plan
-  Neuaufstellung des B-Planes - einfacher B-Plan
-  Aufhebung der Teilflächen, alternativ: einfacher B-Plan, Festsetzung - Hausgarten
-  Baurecht gem. B-Plan bisher nicht ausgeschöpft
-  derzeit in Bebauung befindlich
-  Grünfläche mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen inkl. Zufahrten
-  derzeit planungsrechtlich nicht geregelter Spielplatz



**M 1 : 2.000**  
 Kartengrundlage:  
 Luftbild aus www.gaia-mv.de  
 Befliegung 2022/05  
 und ALKIS 2018-11



**Satzung der Stadt Klütz über den  
 Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Arpshagen"  
 Grundsatzbeschluss** Planungsstand: 04. April 2023  
 Anlage 5:  
 Neubepanung, Variante 2  
 auf dem Luftbild und der ALKIS

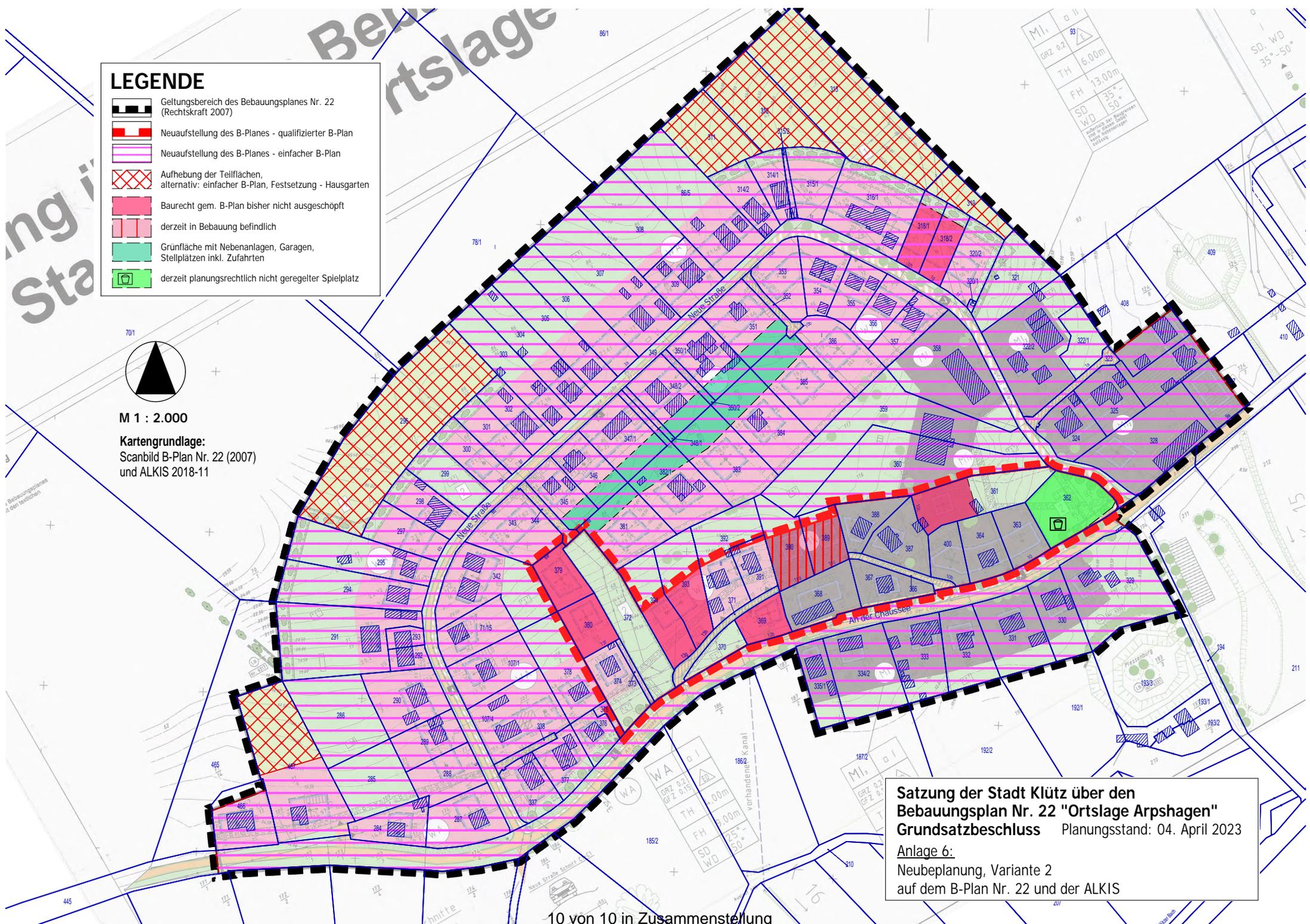
# LEGENDE

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 (Rechtskraft 2007)
-  Neuaufstellung des B-Planes - qualifizierter B-Plan
-  Neuaufstellung des B-Planes - einfacher B-Plan
-  Aufhebung der Teilflächen, alternativ: einfacher B-Plan, Festsetzung - Hausgarten
-  Baurecht gem. B-Plan bisher nicht ausgeschöpft
-  derzeit in Bebauung befindlich
-  Grünfläche mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen inkl. Zufahrten
-  derzeit planungsrechtlich nicht geregelter Spielplatz



M 1 : 2.000

Kartengrundlage:  
Scanbild B-Plan Nr. 22 (2007)  
und ALKIS 2018-11



**Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Arpshagen" Grundsatzbeschluss** Planungsstand: 04. April 2023  
**Anlage 6:**  
Neubeplanung, Variante 2  
auf dem B-Plan Nr. 22 und der ALKIS