

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/23/061

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof hier: Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 10.05.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	23.05.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	12.06.2023	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	26.06.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat den Beschluss zur Aufstellung der Bauleitplanung für den Bereich südlich der „Neuen Reihe“ in der Ortslage Oberhof gefasst.

Die Ortslage Oberhof ist geprägt durch die Gutsanlage mit Herrenhaus, Wirtschaftsgebäuden und Parkanlage. Die weitere Bebauung erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Erschließungsachsen. Im Flächennutzungsplan hat die Stadt Klütz formuliert, die Struktur des Ortes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Klütz beabsichtigt zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum die planungsrechtlichen Grundlagen für die Arrondierung der Ortslage Oberhof mit einem Wohngebiet zu schaffen. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 44 aufgestellt.

Die Fläche liegt südwestlich der Straße "Neue Reihe", an der bereits nordöstlich Wohngrundstücken (Einfamilienhäuser) anliegen.

Derzeit ist die Fläche als Ackerland genutzt.

Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Grundstücken für eine Neubebauung mit Wohnhäusern.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die Stadt Klütz die ursprünglichen städtebaulichen Strukturen durch die Flächenausweisungen berücksichtigt; bei einer zunehmenden touristischen Entwicklung an der Wohlenberger Wiek und einhergehenden zunehmenden Bedeutung Oberhofs wäre hier die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen möglich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 wurden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz folgende Darstellungen getroffen:

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes scheidet mangels Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB aus. Der Flächennutzungsplan ist somit parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan für den Bereich der

Änderungsfläche zu ändern. Anstelle der bisher dargestellten Fläche für Landwirtschaft ist Fläche für die wohnbauliche Entwicklung auszuweisen. Die Verfahrensschritte sollen parallel zur verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden.

Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Die Ausstellung der Bauleitplanung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Die einvernehmliche Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung liegt vor. Das Plankonzept wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der „Neuen Reihe“ in Oberhof wird aufgrund der Variantenuntersuchung und der Entscheidung über die Vorzugsvariante gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 für die Neubebauung südlich der „Neuen Reihe“ in der Ortslage Oberhof 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 auf dem Deckblatt der Planzeichnung dargestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen. Die Variantenuntersuchung ist mit für die Auslegung zu nutzen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

5. Der Flächennutzungsplan ist für den betroffenen Teilbereich analog zu ändern. Die Durchführung als Parallelverfahren ist vorgesehen. Mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung der Wohnbauflächen sind die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/511.01/56350000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und

	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

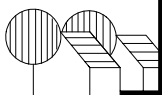
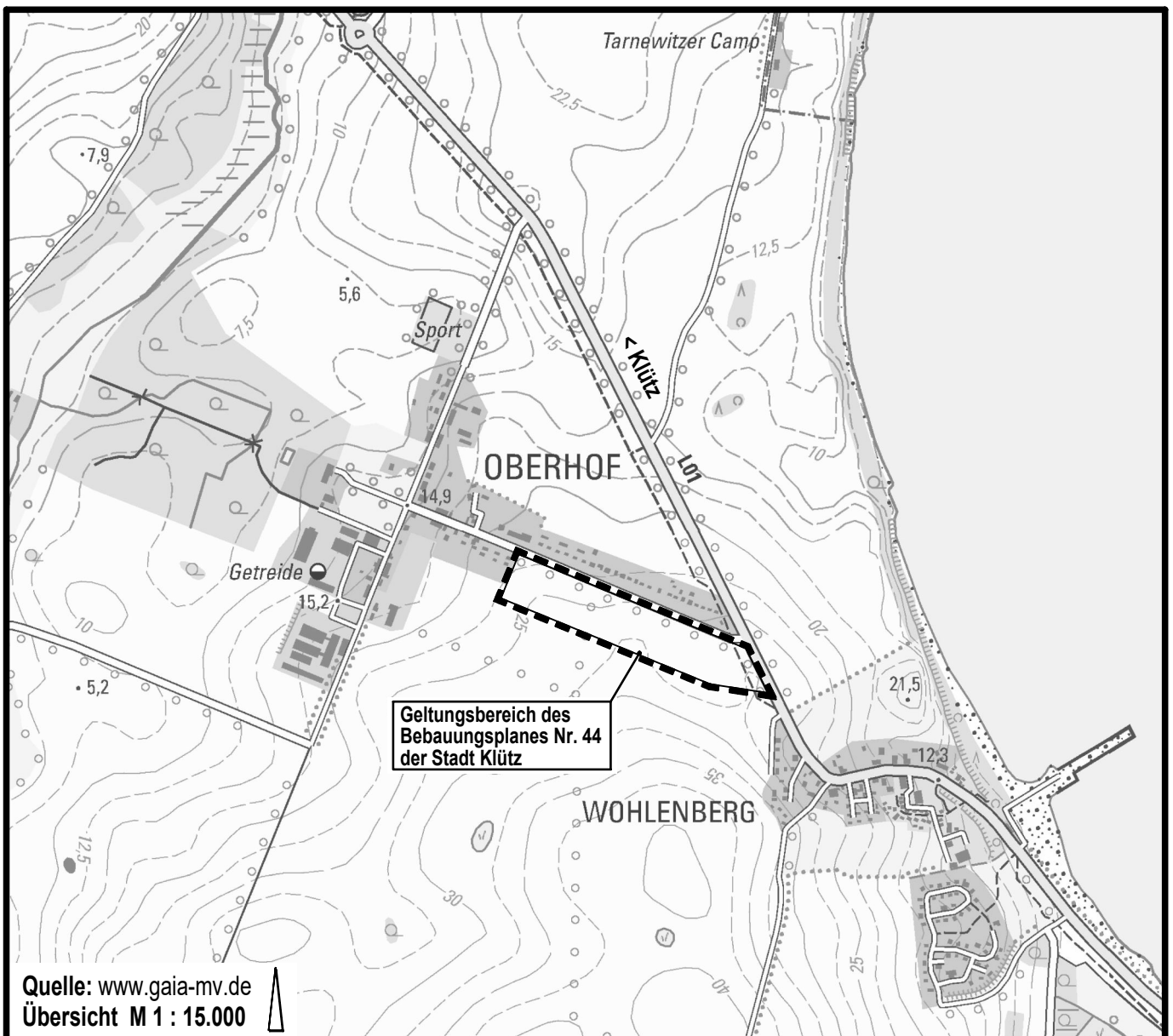
Anlage/n:

1	1-2023-05-10Kluetz_B44_Vorentwurf_A3A4 öffentlich
2	2-d2023-05-10-Kluetz-B44_TeilB-Text_Vorentwurf öffentlich
3	3-STN B-Plan Nr. 44 - 2023-05-09 öffentlich
4	4-Planungsanzeige_Kluetz_B44-AfRLP_gesamt öffentlich

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 DER STADT KLÜTZ

FÜR DIE NEUBEBAUUNG
SÜDLICH DER "NEUEN REIHE"
IN DER ORTSLAGE OBERHOF
Städtebauliches Konzept für den Vorentwurf

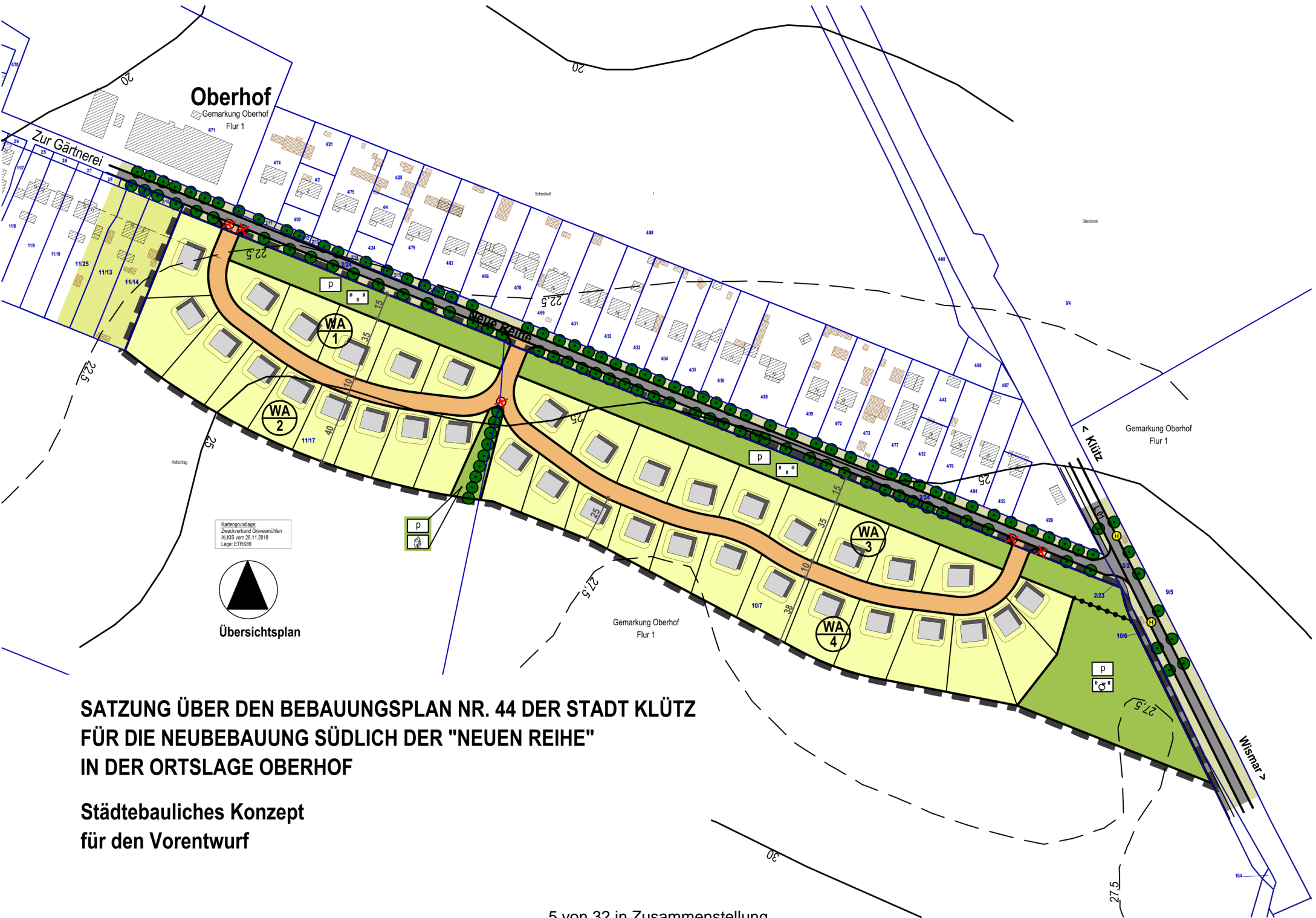


Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Mai 2023

VORENTWURF



Oberhof

Gemarkung Oberhof
Flur 1

Zur Gärtnerei

Kartengrundlage:
Zweckverband Grevesmühlen
ALK/IS vom 29.11.2016
Lage: ETRS89



Übersichtsplan

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 DER STADT KLÜTZ
FÜR DIE NEUBEBAUUNG SÜDLICH DER "NEUEN REIHE"
IN DER ORTSLAGE OBERHOF**

**Städtebauliches Konzept
für den Vorentwurf**

Oberhof

Gemarkung Oberhof

471 Flur 1

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE NEUBEBAUUNG SÜDLICH DER "NEUEN REIHE" IN DER ORTSLAGE OBERHOF



M 1 : 1.000

Gärtnerei

Schiedsoll

Neue Reihe

WA 1

WA 2

Hofschlag

Kartengrundlage:
Zweckverband Grevesmühlen
ALKIS vom 28.11.2018
Lage: ETRS89



Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)



Gemarkung Oberhof
Flur 1

Gemarkung Oberhof
Flur 1

NUTZUNGSSCHABLONE

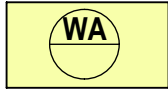
Baugebiete	WA
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,35
Bauweise	o
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} = 9,00m

LEGENDE

Städtebauliches Konzept



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44



WA-Gebiete, nach lfd. Nr. (gemäß § 4 BauNVO)

0,35

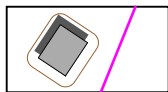
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,35

TH_{max} 4,00 m

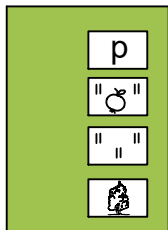
Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

FH_{max} 9,00 m

Firsthöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt



geplantes Gebäude / geplantes Baugrundstück

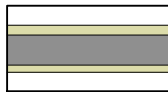


private Grünfläche

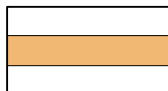
Obstwiese

Wiese

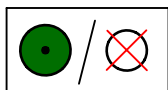
Gehölzfläche



öffentliche Straßenverkehrsfläche

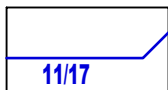


öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich

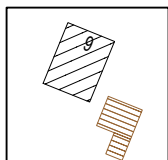


Baum - Erhaltung / Rodung

(Lage ungenau, Übernahme aus dem Luftbild)



vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



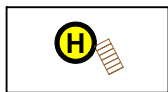
vorhandene Gebäude

- aus der ALKIS

- aus dem Luftbild (Lage und Größe ungenau)



Bemaßung in Metern



Bushaltestelle

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 44 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE NEUBEBAUUNG SÜDLICH DER „NEUEN REIHE“ IN DER ORTSLAGE OBERHOF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Klütz haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche sind als extensive Mähwiese begleitend zur Allee anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern.
- 1.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze (Heckenpflanzung) ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.3 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zu berücksichtigen.
- 1.4 Bei Abgang von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Die Streuobstwiese ist mit heimischen standortgerechten Obstsorten zu bepflanzen. Die Wiesenbereiche sind extensiv zu pflegen.

Anmerkung:

Geeignete Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden im weiteren Planverfahren bestimmt.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 3.1 Die gemäß Planzeichnung – Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume, Bäume entlang der Allee und auf der Feldflur, sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit heimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen.

Anmerkung:

Anpflanzungen werden bei der weiteren Vorbereitung und auf der Grundlage einer Vermessung ergänzt. Vorgesehen sind maßgeblich Einzelbaumanpflanzungen im Straßenbereich.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Anmerkung:

Die Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen, Sonstigen Festsetzungen, zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch nach Vorlage der Vermessung in der Entwurfsphase ergänzt. Gestaltungsgrundsätze der Stadt Klütz sind anzuwenden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anmerkung:

Nachrichtliche Übernahmen werden im Rahmen des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Anforderungen ergänzt.

V. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

3. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Klütz weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Für die Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-56/23
Datum: 09.05.2023

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 44 „Neue Reihe“ in der Ortslage Oberhof der Stadt Klütz

Beteiligung der Behörden im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. 20 LPIG
Ihr Schreiben vom: 04.04.2023 (Posteingang: 04.04.2023)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Schultz,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 44 „Neue Reihe“ in der Ortslage Oberhof der Stadt Klütz bestehend aus Planzeichnung (Stand: März 2023) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Oberhof. Vorgesehen ist die Bereitstellung von bis zu 36 Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und Hausgruppen. Diese sollen vorzugsweise dem Dauerwohnen dienen. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung des Dauerwohnens sollen im Bebauungsplan verankert werden.

Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz wird für den Vorhabenstandort derzeit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Raumordnerische Bewertung

Der Stadt Klütz wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) **Z** RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.2.2 (2) RREP WM).

Das o.g. Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.2 (1) **(Z)** LEP M-V sowie 4.1 (3) **(Z)** RREP WM zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) sowie einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. im Tourismusschwerpunktraum (vgl. Programmsätze 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (2) RREP WM) befindet.

Ich weise abschließend auf den derzeitigen Entwurf der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM (Stand: Juni 2022) hin. Zukünftig ist in den Zentralen Orten auch weiterhin eine quantitativ uneingeschränkte wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Es wird jedoch verstärkt die Qualität der Standorte in den Blick genommen. Demgemäß erfolgt eine Fokussierung auf die Hauptorte der Zentralen Orte. Entwicklungen in den Ortsteilen sollen nur eingeschränkt ermöglicht werden. Eine Anwendung dieser Festlegungen erfolgt nach entsprechender Rechtsfestsetzung als Landesverordnung.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Amt Klützer Winkel Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159
19053 Schwerin

nachrichtlich:

Landkreis Nordwestmecklenburg
Stabstelle Wirtschaftsförderung,
Regionalentwicklung und Planen
Bauleitplanung
Börzower Weg 3
23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt: Maria Schultz
Fachbereich IV - Bauwesen

Telefon: 038825 / 393-400
E-Mail: m.schultz@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 204
AZ: MSCHI

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710 oder -19
Internet: <https://www.kluetzer-winkel.de/>

04.04.2023

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der Straße „Neue Reihe“ in der Ortslage Oberhof

hier: Planungsanzeige gemäß § 12 Landesplanungsgesetz

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die Stadt Klütz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 für einen Bereich in Oberhof südlich der Straße „Neue Reihe“. Die Flächen sind für eine Neubebauung in Ergänzung der vorhandenen Ortslage vorgesehen.

Wir bitten hierzu um Ihre Stellungnahme und wünschen eine Abstimmung im Rahmen der vorbereitenden Erörterung.

Wir laden Sie hierzu zu einem Vortermin in das Amt Klützer Winkel nach Klütz bzw. Oberhof ein. Unterbreiten Sie uns bitte in Abstimmung mit dem Landkreis, Bauleitplanung, Ihre Vorschläge.

Mit freundlichem Gruß

i.v. / B se

M. Schultz
Fachbereichsleiterin Bauwesen

Anlage

Planungsanzeige mit Anlage 1 – 6

Informationen zum Datenschutz finden sie unter : <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags, freitags	
dienstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der Straße „Neue Reihe“ in der Ortslage Oberhof

hier: Planungsanzeige März 2023

Die Stadt Klütz sieht in ihrem Wohnbauflächenkonzept neben der vorzugsweisen Entwicklung und Verdichtung der innerörtlichen Reserven im Hauptort Klütz bauliche Entwicklungen zum Wohnen in den Ortsteilen Hofzumfelde und Oberhof vor. Im Ortsteil Arpshagen wurden die zum Teil innerörtlichen Reserven bereits ausgeschöpft.

Die Ortslage Oberhof ist geprägt durch die Gutsanlage mit Herrenhaus, Wirtschaftsgebäuden und Parkanlage. Die weitere Bebauung erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Erschließungsachsen. Im Flächennutzungsplan hat die Stadt Klütz formuliert, die Struktur des Ortes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Klütz beabsichtigt zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum die planungsrechtlichen Grundlagen für die Arrondierung der Ortslage Oberhof mit einem Wohngebiet zu schaffen. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 44 aufgestellt werden. Die Fläche liegt südwestlich der Straße "Neue Reihe", an der bereits nordöstlich Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser) anliegen. Derzeit ist die Fläche als Ackerland genutzt.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zur Vorbereitung von Grundstücken für eine Neubebauung mit Wohnhäusern für verschiedene Wohnformen unter Beachtung der Vorgaben aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die Stadt Klütz die ursprünglichen städtebaulichen Strukturen durch die Flächenausweisungen berücksichtigt; bei einer zunehmenden touristischen Entwicklung an der Wohlenberger Wiek und einhergehenden zunehmenden Bedeutung Oberhofs wäre hier die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 wurden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz folgende Darstellungen getroffen:

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist durch Änderung anzupassen.

Die Stadt Klütz hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 für die Neubebauung südlich der Straße "Neue Reihe" in der Ortslage Oberhof gefasst.

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 Übersichtsplänen zu entnehmen (sh. Anlage).

Raumordnerische Vorgaben

Oberhof gehört zum Grundzentrum der Stadt Klütz (vgl. 3.2.2(1) Z RREP WM). Wie die Stadt Klütz befindet sich der Ortsteil Oberhof im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (vgl. 3.1.1(4) Z RREP WM). Neben der Entwicklung von Flächen in der Stadt Klütz, maßgeblich durch Standortverdichtung und Nachnutzung, verfolgt die Stadt Klütz auch die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung in einzelnen ländlichen Ortsteilen; insbesondere auch im Ortsteil

Oberhof. Sie sieht darin eine Stärkung des Grundzentrums durch ein Angebot von Standortalternativen.

Die Stadt Klütz betrachtet vorrangig die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bebauten Ortslagen durch die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie die Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen (in Anpassung an 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM). Die Standorte zur Nachnutzung sind weitestgehend mit erhöhten Anforderungen an die Vorbereitung und die Umgestaltung verbunden. Die Stadt Klütz stellt sich dieser Aufgabe gern.

Die Möglichkeiten im ländlichen Ortsteil Oberhof sollen genutzt werden, um straßenbegleitend und unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur die bauliche Entwicklung vorzubereiten.

Ein Konzept, das den Zielsetzungen des ländlichen Raumes entspricht, soll standortbezogen entwickelt werden.

Der für die Überbauung beabsichtigte Standort ist verkehrlich über die L01 gut angebunden. Neben Wohnbedarfen in verdichteter Bauweise in Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen und Reihenhäusern in der Stadt Klütz selbst, ist ein alternatives Angebot an Einzel-, Doppel- und Hausgruppen im ländlichen Ortsteil vorgesehen. Die Wohnungen sind vorzugsweise für das Dauerwohnen vorzubereiten und entsprechend dauerhaft zu sichern. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Dauerwohnnutzung sind vorgesehen und entsprechen dem Grundprinzip der Entwicklung der Stadt Klütz. Bereits im Rahmen der Planerwerkstatt Wohlenberger Wiek im Jahr 2012 wurden die Entwicklungsziele für die Ortsentwicklung im Ortsteil Oberhof dahingehend formuliert, eine mögliche Erweiterung südlich der Straße „Neue Reihe“ vorzubereiten. Im Rahmen der Vorbereitung des Standortes wird beurteilt, dass Standortalternativen bezüglich der Entwicklung weiterer ländlicher Ortsteile in der Stadt Klütz nicht bestehen.

Für den Planstandort selbst wurden verschiedene Konzepte für die bauliche Entwicklung überprüft. Grundlage war die Bewertung nach örtlicher Inaugenscheinnahme und unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhensituation, die sich straßenbegleitend sehr unregelmäßig darstellt. Unmittelbar an der Straße „Neue Reihe“ ist Baumbestand vorhanden. In diesem Bereich befindet sich auch teilweise Strauchpflanzung. Zielsetzung ist die dauerhafte Erhaltung der Allee. Eine Vorzugsvariante der verkehrlichen Anbindung über direkte Grundstücksanschlüsse an die Straße „Neue Reihe“ ist mit Schwierigkeiten zur Überwindung der Höhensituation verbunden und würde zudem eine Beeinträchtigung der Allee verursachen können.

Deshalb wurde auf Grundlage der Variantenuntersuchung ein städtebauliches Konzept für die Planungsanzeige entwickelt, das eine zusätzliche verkehrliche Erschließung für eine beidseitige Bebauung südlich der Allee an die „Neue Reihe“ vorsieht. Damit können auch die Möglichkeiten für den fließenden Verkehr im Ortsteil Oberhof verbessert werden. Die Anforderungen für Fußgänger und Radfahrer können besser berücksichtigt werden. Der Schutz der Allee wird entsprechend gewürdigt und die Bebauung wird harmonisch unter Berücksichtigung der Höhensituation in das Gelände eingefügt. Dies kann zu einer entsprechenden Anpassung des Plangeltungsbereiches führen.

Für erste Überlegungen wird im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes von etwa 36 Grundstücken ausgegangen. Eine detaillierte Bewertung an die Zuordnung von Grundstücken für Einzel- und/oder Doppelhäuser sowie Reihenhäuser ist noch nicht erfolgt. Das Konzept berücksichtigt weitgehend die vor Ort vorhandene Höhensituation. Es werden Anbindungen an die „Neue Reihe“ unter Berücksichtigung vorhandener Lücken gewählt. Vorhandener Gehölzbestand wird im Bereich einer Sichtbeziehung in südliche Richtung beachtet.

Mit einem angemessenen Abstandstreifen zur Allee (öffentliche oder private Grünfläche) wird auch deren dauerhafte Sicherung gewahrt. Innerhalb des Abstandstreifens könnte ein entsprechender Wanderweg zu öffentlichen Zwecken entstehen. Durch das Straßenkonzept ist auch eine abschnittsweise Erschließung der Bereiche möglich.

Schlussbemerkung

Die Stadt Klütz ist sehr an der baulichen Entwicklung des Ortsteils Oberhof in ortstypischer Bauweise mit ortstypischen Bauformen interessiert. Die für die Überbauung vorgesehenen Flächen berücksichtigen etwa 3,6 ha für das Wohngebiet, so dass durchschnittliche Grundstücksgrößen von etwa 1.000 m² für diesen ländlichen Raum gewährleistet werden könnten. Weitere Verdichtung auch unter Anwendung von Gebäudetypen wie den ehemaligen Gutsarbeiterkaten sollen in der weiteren Vorbereitung überprüft werden. Die für das Gebiet erforderliche Infrastruktur soll entsprechend geschaffen werden.

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
mahnel@pbm-mahnel.de

Anlage

- (1) Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 20.06.2022
- (2) Übersichtskarte mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 auf Topografischer Karte
- (3) Übersichtskarte mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 auf ALK
- (4) Übersichtskarte mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 – Lage auf dem Flächennutzungsplan
- (5) Plankonzept Vorentwurf - Arbeitsstand
- (6) Städtebauliche Konzeptskizzen der Variantenuntersuchung (Variante 1 – Variante 4)

Stadt Klütz

Beschlussvorlage
BV/02/22/140
öffentlich

Beschlussauszug aus der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 20.06.2022

Top 8.11 B- Plan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof hier: Aufstellungsbeschluss

Herr Jörg Nölck und Herr Arne Nölck erklären sich für befangen. Herr Mahnel informiert zum Sachverhalt.

Beschluss:

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 der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet.

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

4. Die Verfahrenskosten übernimmt der Antragsteller.

Abstimmungsergebnis:

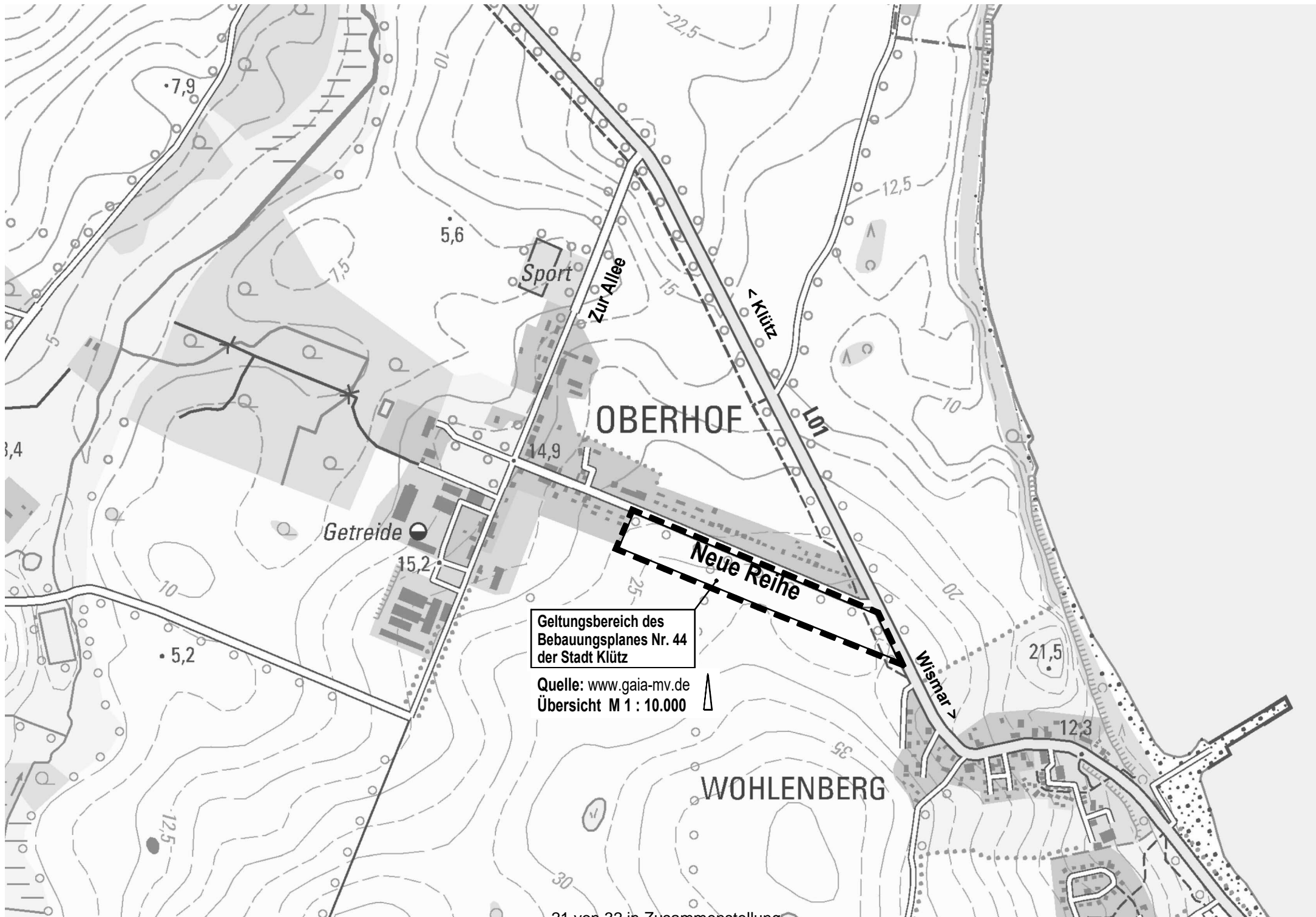
Anzahl der Mitglieder:	15
davon anwesend:	14
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	4
Befangenheit:	2

Entsprechend § 24 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpom-

mern haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen: **Herr Jörg Nölck und Herr Arne Nölck**

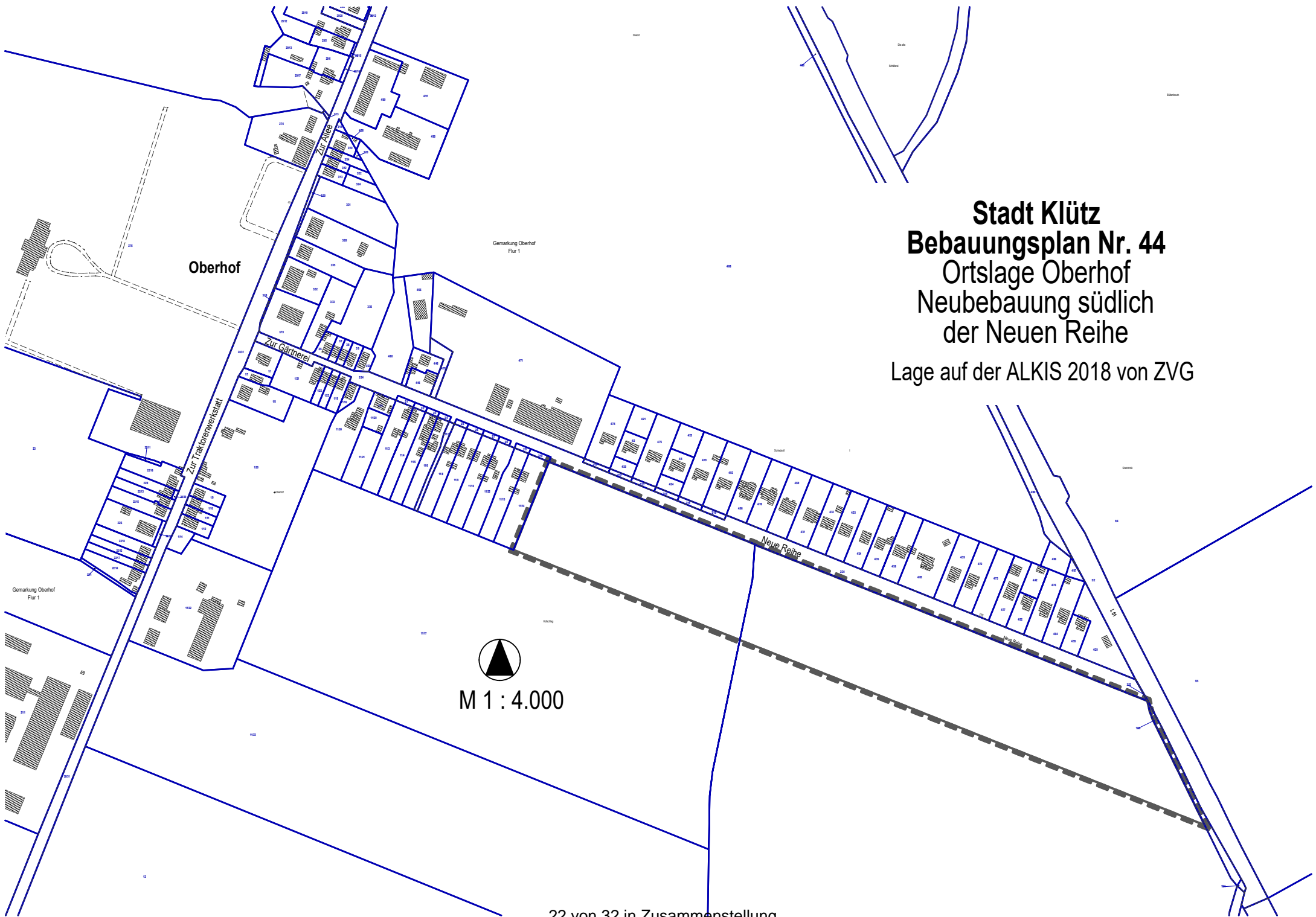
i.A. *Boleski*





Stadt Klütz
Bebauungsplan Nr. 44
Ortslage Oberhof
Neubauung südlich
der Neuen Reihe

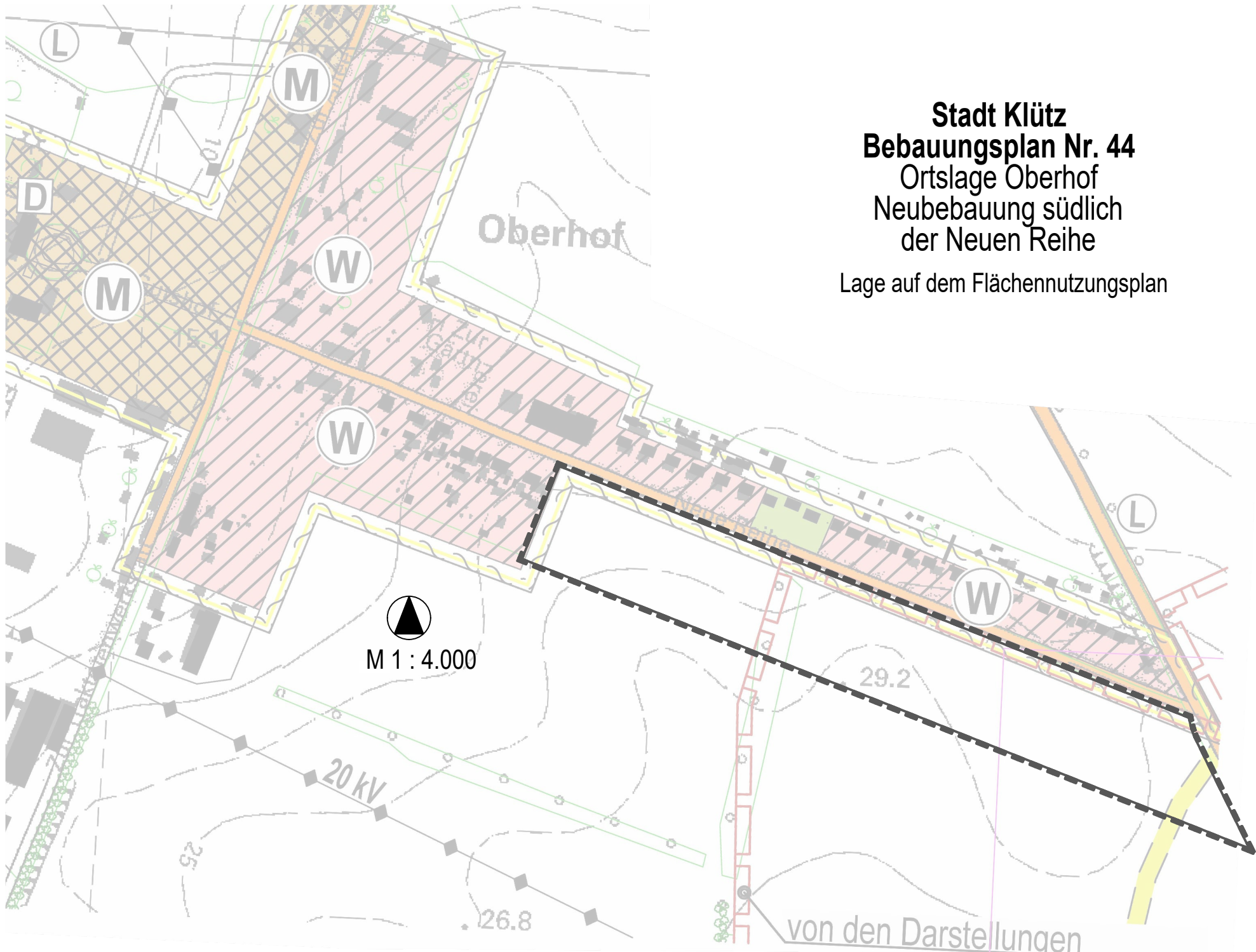
Lage auf der ALKIS 2018 von ZVG



M 1 : 4.000

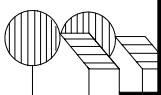
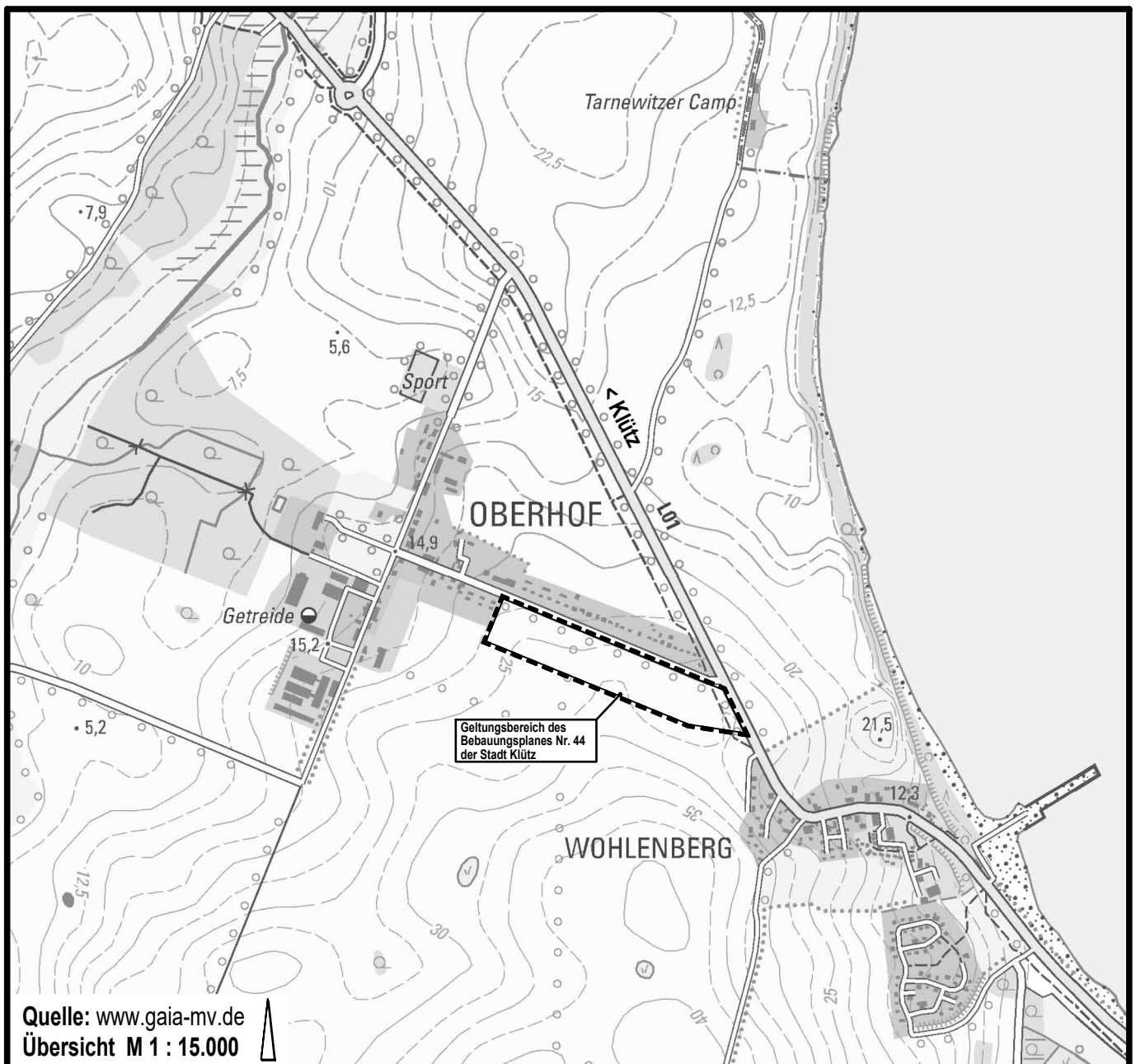
Stadt Klütz
Bebauungsplan Nr. 44
Ortslage Oberhof
Neubauung südlich
der Neuen Reihe

Lage auf dem Flächennutzungsplan



SATZUNG

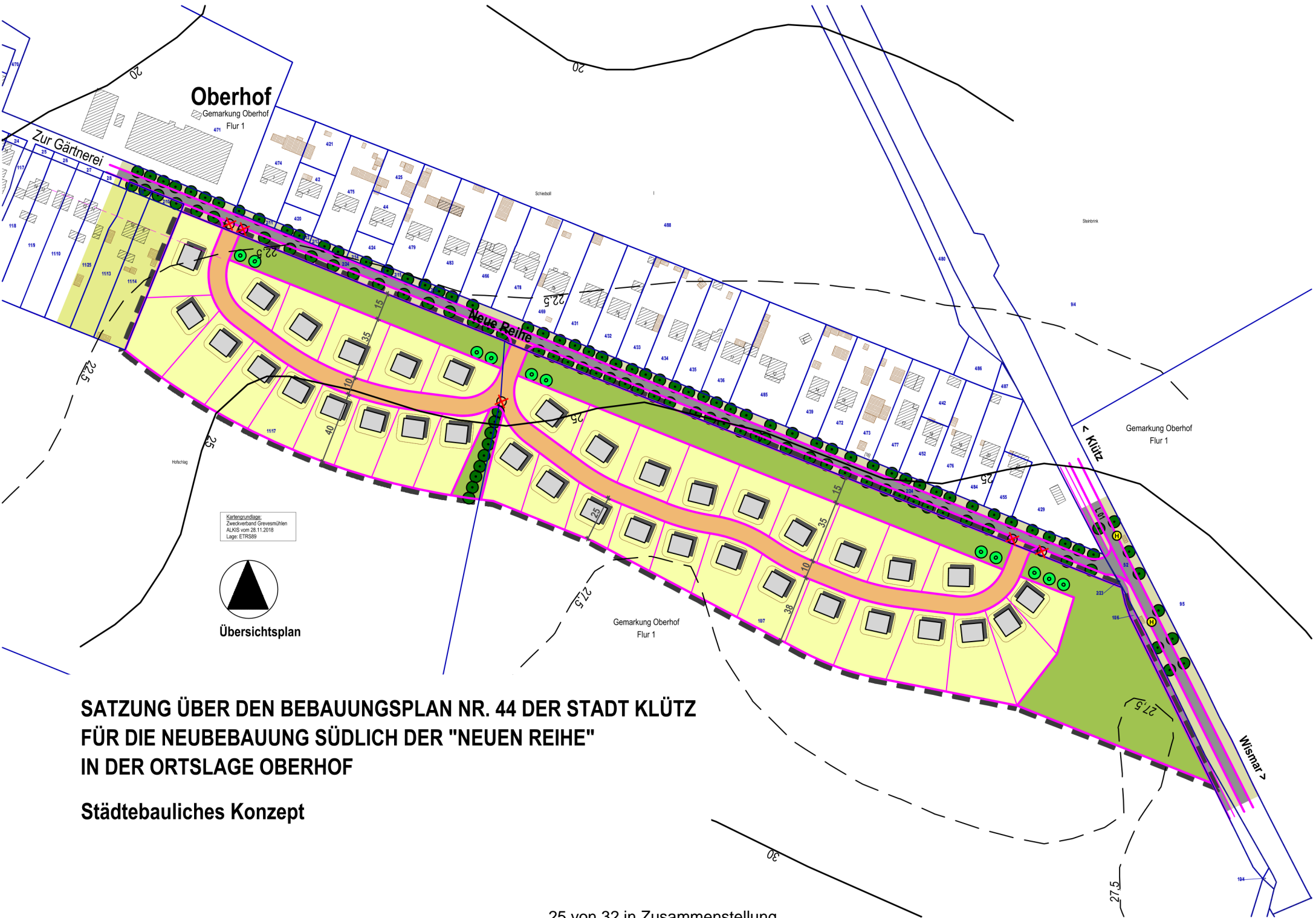
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE NEUBEBAUUNG SÜDLICH DER "NEUEN REIHE" IN DER ORTSLAGE OBERHOF



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:
Arbeitsstand: 15. März 2023



Oberhof

Gemarkung Oberhof
471 Flur 1

Zur Gärtnerei

Neue Reihe

Gemarkung Oberhof
Flur 1

Klütz

Wisnar

Kartengrundlage:
Zweckverband Grevesmühlen
ALKIS vom 28.11.2018
Lage: 671689



Übersichtsplan

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 DER STADT KLÜTZ
FÜR DIE NEUBEBAUUNG SÜDLICH DER "NEUEN REIHE"
IN DER ORTSLAGE OBERHOF**

Städtebauliches Konzept

Oberhof

Gemarkung Oberhof

471 Flur 1

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE NEUBEBAUUNG SÜDLICH DER "NEUEN REIHE" IN DER ORTSLAGE OBERHOF

Städtebauliches Konzept

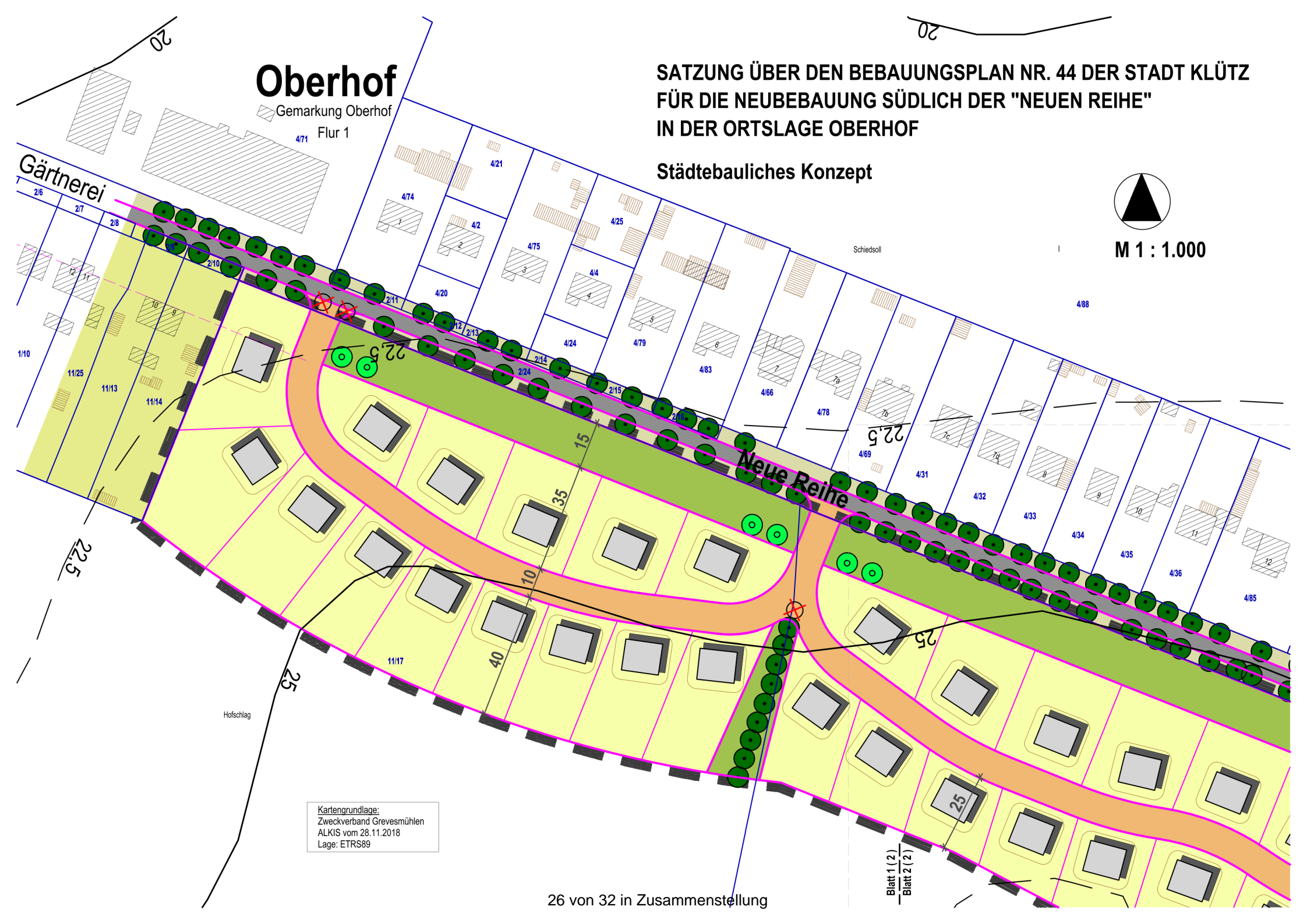


M 1 : 1.000

Gärtnerei

Neue Reihe

Kartengrundlage:
Zweckverband Grevesmühlen
ALKIS vom 28.11.2018
Lage: ETRS89





Gemarkung Oberhof
Flur 1

< Kütz

Gemarkung Oberhof
Flur 1

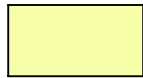
Wismar >

LEGENDE

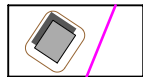
Städtebauliches Konzept



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44



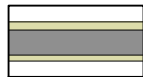
WA-Gebiete, gemäß § 4 BauNVO



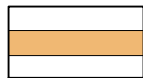
geplante Baugrundstücke / geplante Gebäude



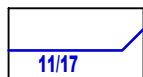
Grünfläche, Schutzgrün



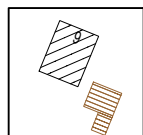
öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich



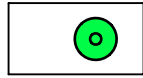
vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



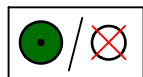
vorhandene Gebäude
- aus der ALKIS
- aus dem Luftbild (Lage und Größe ungenau)



Bemaßung in Metern



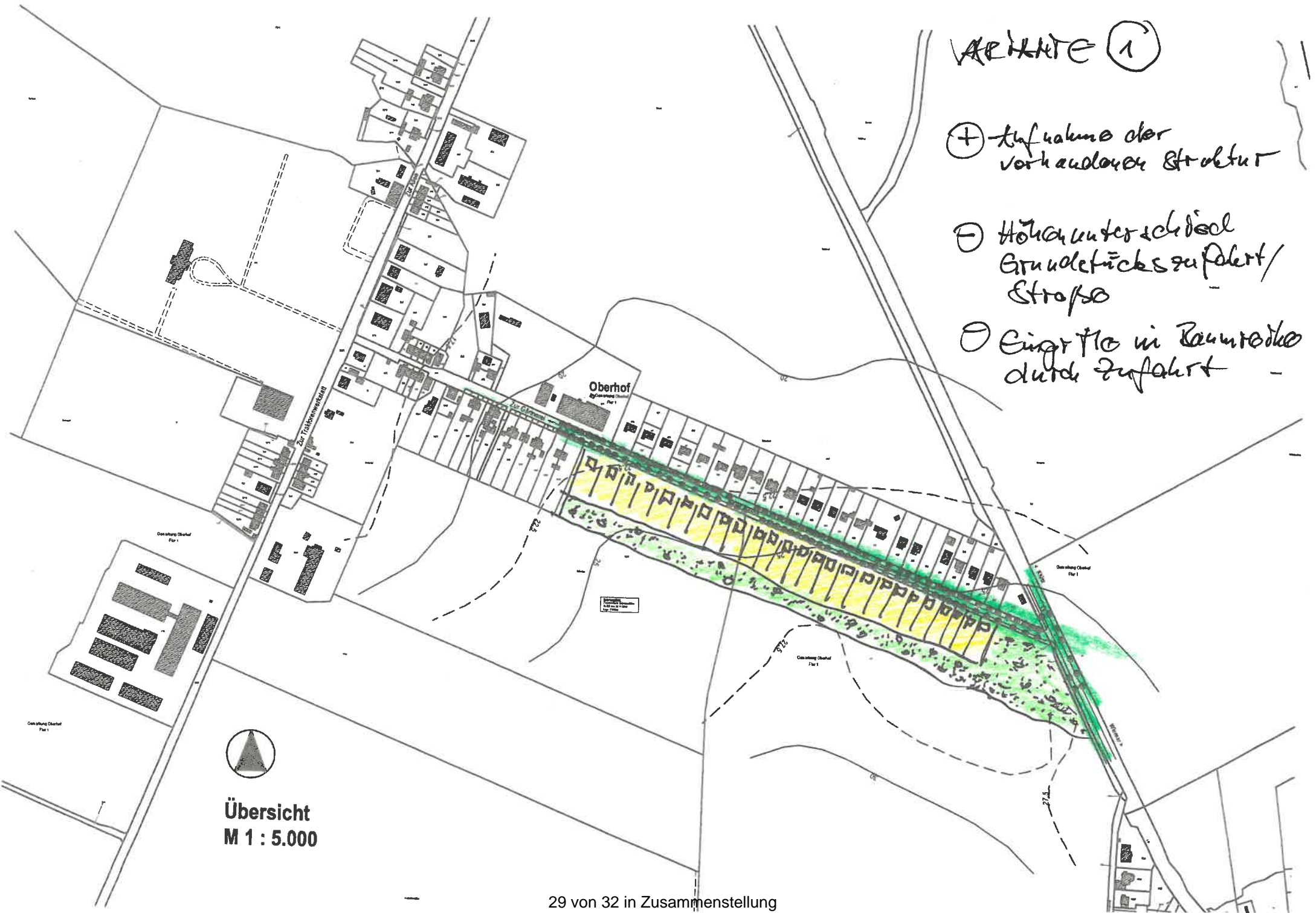
Baum - Anpflanzung



Baum - Erhaltung / Rodung
(Lage ungenau, Übernahme aus dem Luftbild)

ARBEITE ①

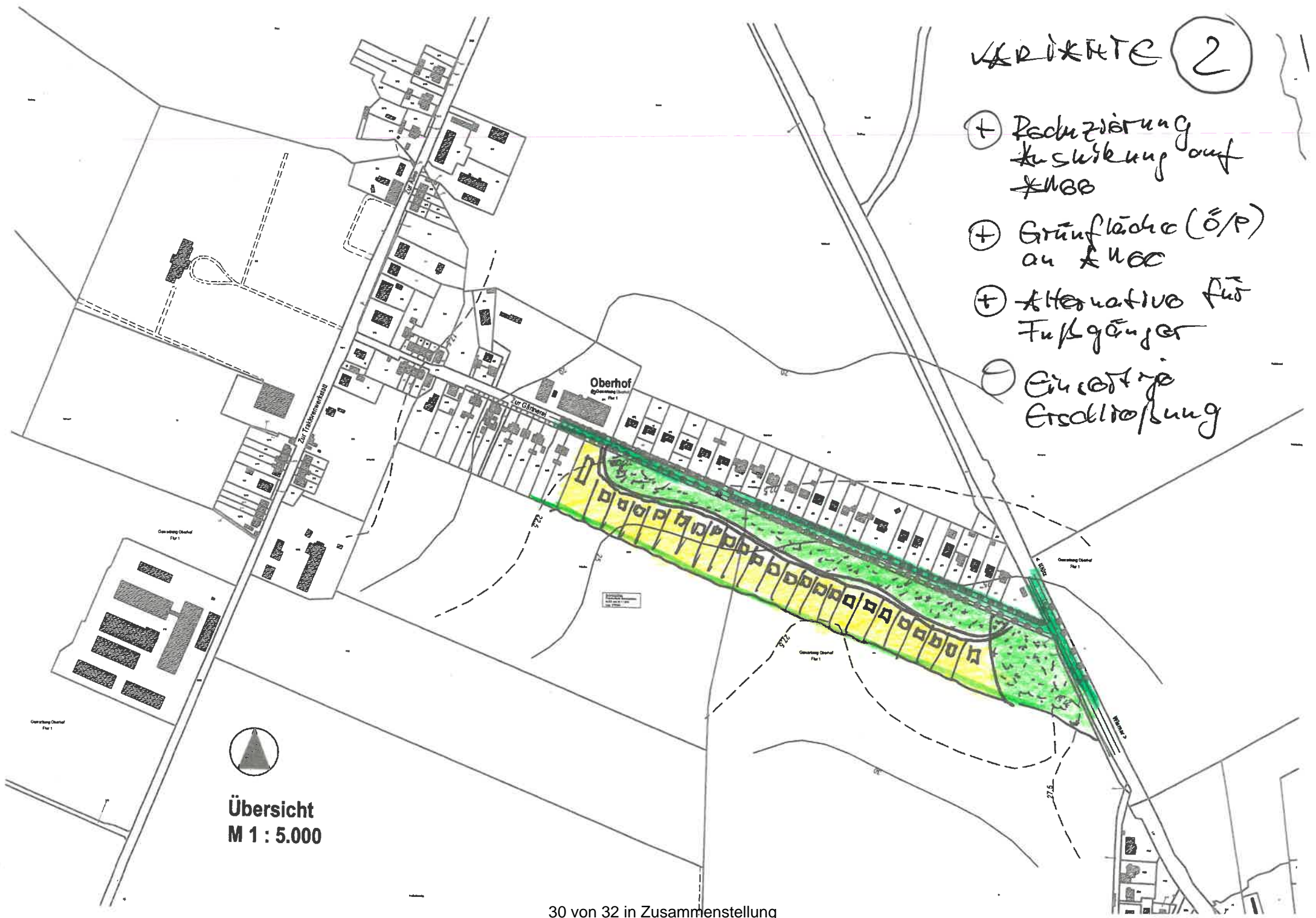
- ⊕ Aufnahme der vorhandenen Struktur
- ⊖ Höhenunterschiede Grundstückszufahrt/ StraÙe
- ⊖ Eingriffe in Baumreihe durch Zufahrt



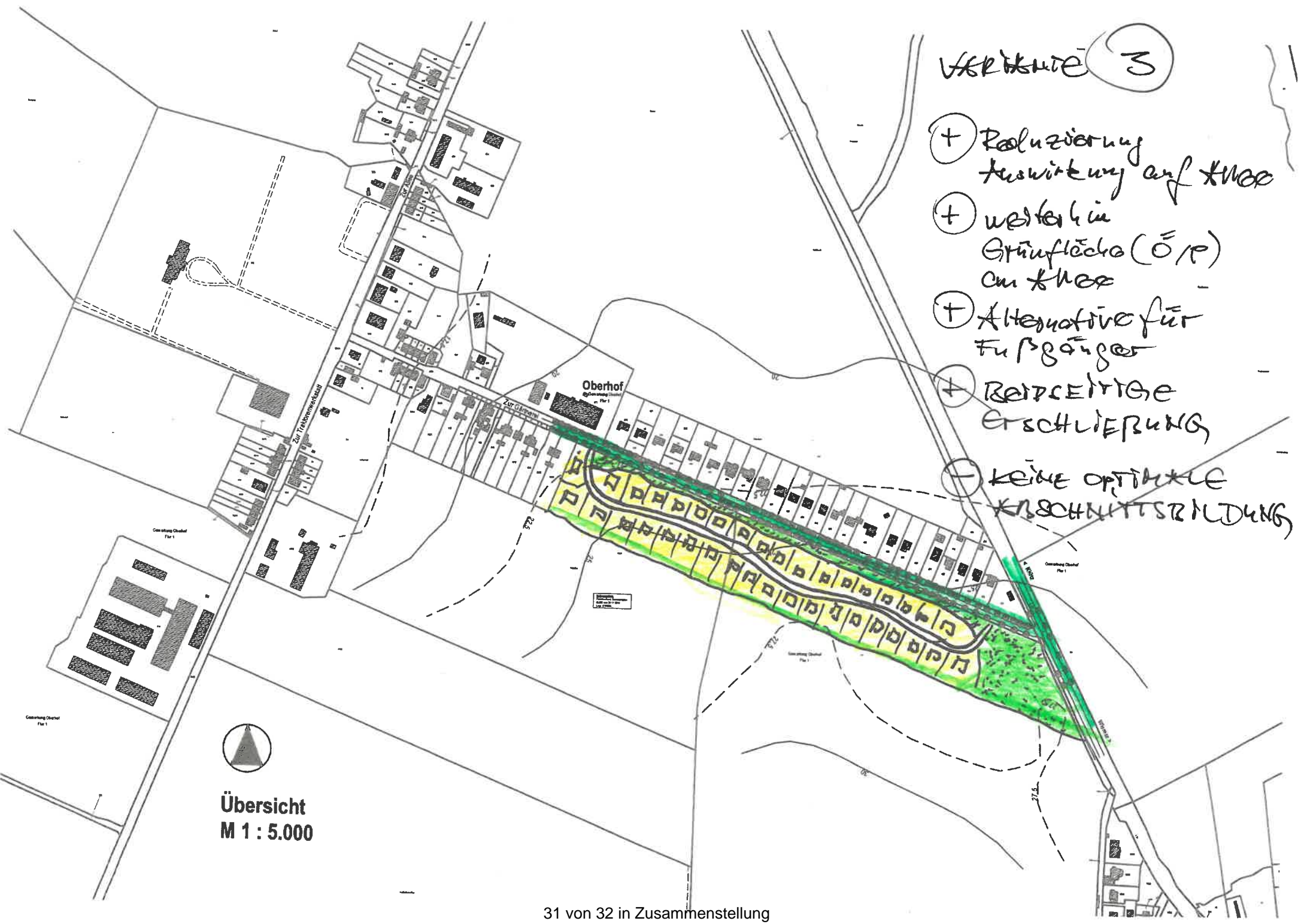
Übersicht
M 1 : 5.000

VARIANTE 2

- + Reduzierung Auswirkung auf NBB
- + Grünfläche (Ö/P) an NBB
- + Alternative für Fußgänger
- Einseitige Erschließung



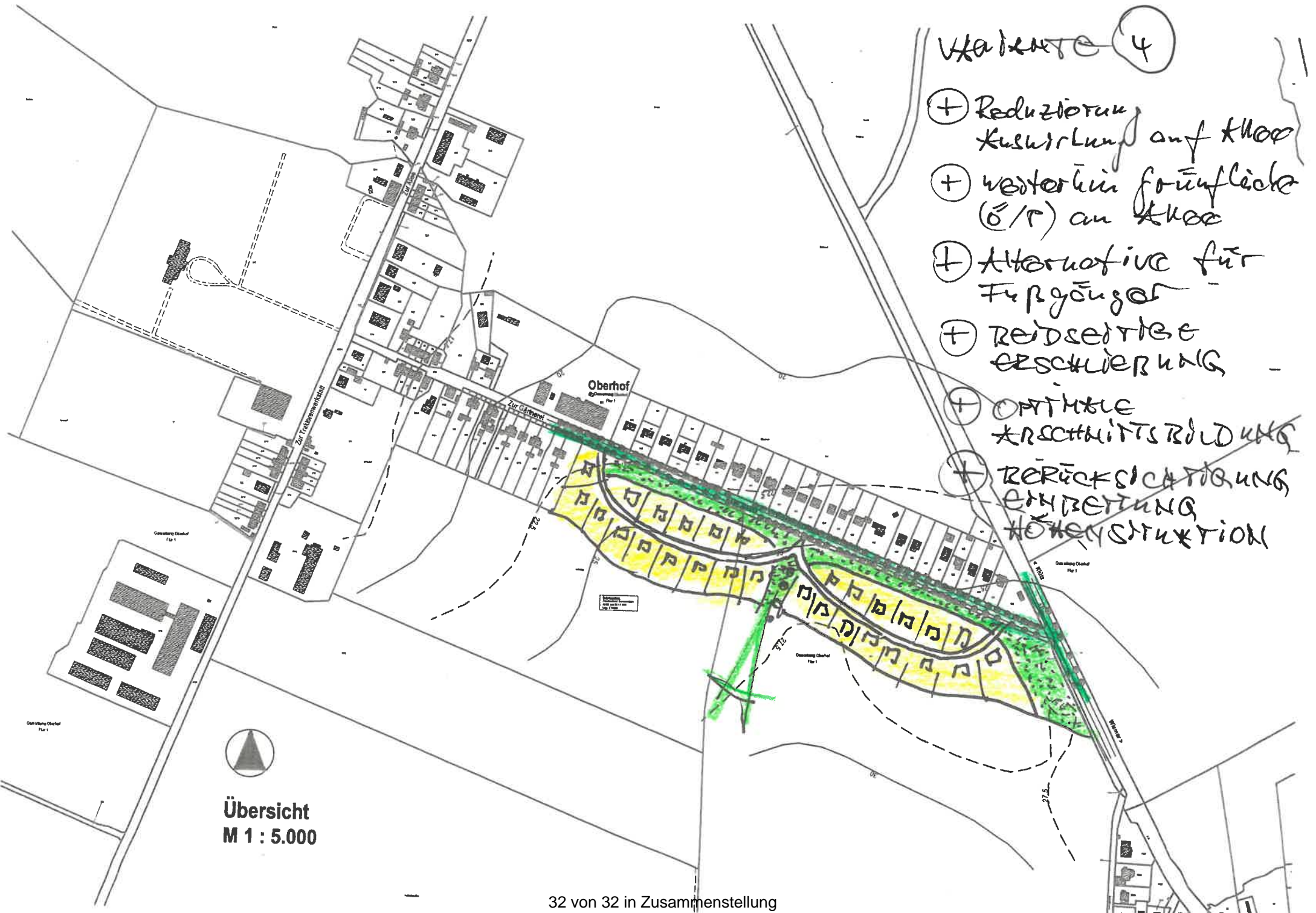
Übersicht
M 1 : 5.000



VERKEHR 3

- + Reduzierung Auswirkung auf Klee
- + weiter hin Grünfläche (Ö/P) am Klee
- + Alternative für Fußgänger
- + zeitweilige Erschließung
- keine optische KRSCHNITTSTILDUNG

Übersicht
M 1 : 5.000



Vorteile 4

- + Reduzierung Kussurlauf auf 1000
- + weiterhin fünfliche (ö/r) an 1000
- + Alternative für Fußgänger
- + Reisedeitere erschwerung
- + OPTIMALE ARSCHNITTSBILDUNG
- + BERÜCKSICHTIGUNG EINBEITUNG HÖHENSTRUKTION

Übersicht
M 1 : 5.000