

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/23/101

öffentlich

## Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 22.1 für Arpshagen an der Straße „Neue Straße“ hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 25.09.2023 <i>Verfasser:</i> Julia Tesche
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	10.10.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	23.10.2023	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	06.11.2023	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. Bei Grundstücken kommt es zur Überschreitung der festgesetzten GRZ.

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 Stellen, die sich im niederen Bereich befinden, an denen sich bei Regenereignissen Oberflächenwasser sammelt (in der zentralen Ortslage und am Gutshaus), 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 Zuge eines Monitorings ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu betrachten. Nach Erörterung ist eine ausschließlich theoretische Betrachtung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der stetig veränderten Situation nicht als Vorzugsvariante zu wählen; ein Monitoring wird vorgezogen. Maßgeblich ist es, die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl und die praktizierte Überschreitung auf maximal 0,3 zu überprüfen und zu werten. Das heißt, auf den Grundstücken ist der Nachweis zur Einhaltung der Grundflächenzahl durch die Privaten zu überprüfen und zu regeln. Unter Berücksichtigung der Bemessungen durch den Zweckverband im Bereich nach § 34 BauGB, sollte hier die Abstimmung mit dem Zweckverband gesucht werden, um die tatsächlichen

Ableit- und Einleitmengen zu bestimmen. Das heißt eine grundstücksbezogene Teilnahme der Anwohner sollte zum Nachweis der Einleitmengen erfolgen und ggf. an die Stelle der Bewertung nach GRZ treten. Die unterschiedlichen Wetterereignisse, Starkregenereignisse, Trockenphasen wirken sich auf die Bodenverhältnisse aus. Die Baugrund- und Gründungsverhältnisse ändern sich durch den schwankenden Stand des Schichtenwassers. Hierzu wäre es geeignet, im Monitoring Bodensondierungen vorzunehmen. Geeignet ist eine in der Vergangenheit getätigte Messung durch eine neue zu ersetzen und die Veränderungen zu prüfen. Hier gilt es zu prüfen, inwiefern sich die Veränderung des Schichtenwassers auf die Baugrund- und Gründungsverhältnisse ausgewirkt hat. Darüber hinaus sollten Maßnahmen ergriffen werden bzw. empfohlen werden, dass das Oberflächenwasser der Oberlieger/ Unterlieger nicht beeinträchtigt und die Ableitung des anfallenden ungenutzten Oberflächenwassers jeweils grundstücksbezogen erfolgt, ohne nachbarschaftliche Belange zu berühren und zu beeinträchtigen.

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. An die Stelle der Neubemessung für die Realsituation sollte die praktizierte Festsetzung von 0,3 treten. Dies ist mit Konsequenzen für die Bauherren verbunden. Das heißt es müssten unter Umständen auch entsprechend Flächen zurückgebaut werden oder eine Regelung mit dem Zweckverband getroffen werden. Es bietet sich an, die GRZ1 und die GRZ2 differenziert zu betrachten. Hierzu wird eine Abstimmung mit dem ZVG empfohlen. In Abhängigkeit von den Realwerten würde hier über die Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Einhaltung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes treten.

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. Hier bietet es sich an unter Berücksichtigung der bebauten Bereiche auf die Baugrenzen zu verzichten oder die Baugrenzen größer zu fassen. Für den Bereich an der „Neuen Straße“ ist eine straßenbegleitende Bebauung nördlich bzw. am Außenbogen geprägt. Im Bereich südlich der „Neuen Straße“ ist in Teilbereichen eine 2. Reihe-Bebauung vorhanden. Auch diese ist entsprechend geprägt, so dass auch hier ggf. auf Baugrenzen verzichtet werden kann.

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. Dieser Spielplatz ist im Zuge der Neuauflage des Bebauungsplanes Nr. 22.2 zu betrachten und eine Vorgehensweise festzulegen.

Das Plangebiet wurde weitestgehend bebaut. Dies sollte in die Entscheidungsfindung zur weiteren Vorbereitung mit einbezogen werden. Für den überwiegend bebauten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22.1 als einfacher Bebauungsplan, der an die Stelle des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 22 tritt, vorgesehen.

Für einige Grundstücke wurde die Bebauungsmöglichkeit gemäß Bebauungsplan noch nicht ausgeschöpft (sh. Anlage). In den überwiegenden Fällen wären zur Aufrechterhaltung der Baurechte die Festsetzungen eines Bebauungsplanes notwendig. Für diese Bereiche ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22.2, der die Neubebauung unbebauter Grundstücke

regelt mit vorgesehen.

Für das Plangebiet regelt die Stadt folgende Nutzungen:

- Regelung zum Ausschluss von Ferienwohnungen,
- Regelung zum Ausschluss von Zweitwohnsitzen,
- Festsetzung eines WA-Gebietes; Verzicht auf ein MI-Gebiet zum weiteren Rahmen für gewerbliche Nutzungen; dies ist nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 22.1 ist als einfacher Bebauungsplan (z.B. zur Regelung der Art der Nutzung und der GRZ für das weitere Plangebiet) vorgesehen. Der Geltungsbereich befindet sich in den Anlagen (Neuplanung Variante 2 auf Luftbild und topographischer Karte).

Im weiteren Verfahren ist zu entscheiden, ob für die bisher im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgen soll oder eine Beplanung als Hausgarten vorgesehen ist; empfohlen wird die Aufhebung, weil es sich um Flächen für die Landwirtschaft handelt. Ein Festsetzungsbedarf ergibt sich deshalb nicht.

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.

In einzelnen Teilen sind die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 22 nicht eingehalten worden. Der Bebauungsplan Nr. 22.1 soll unter Berücksichtigung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung und Anbindung die Nutzung der Grundstücke planungsrechtlich regeln. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet werden getroffen. Die Festsetzung zur GRZ wird überprüft und festgelegt. Auf Baugrenzen wird verzichtet. Die Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt parallel. Der Anteil an Grünflächen zugunsten von allgemeinen Wohngebieten wird erhöht. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde zwischenzeitlich geregelt, dass das gefasste Oberflächenwasser durch die Anlagen des Zweckverbandes aufgenommen wird. Das ursprüngliche Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken und durch entsprechende Mulden wurde nicht umgesetzt. Es bietet sich an, die GRZ zu überprüfen inwiefern die Veranlagung der GRZ auch den derzeitigen GRZ auf den Grundstücken entspricht. Die Veränderung der Baugrundverhältnisse durch verändertes Schichtenwasser ist zu überprüfen. Hierzu bietet es sich an, einzelne Sondierungen zu realisieren.

Grundlage für die Vorbereitung der Beschlussempfehlungen ist der Beschluss der Stadtvertretung vom 2. Mai 2023 zur Regelung gemäß Vorzugsvariante 2. In der Variante 2

des Beschlusses vom 2. Mai 2023 wird die Regelung des Bestandes an der „Neuen Straße“ über einen einfachen Bebauungsplan und die Aufrechterhaltung der Bebauung der noch nicht bebauten Grundstücke über einen qualifizierten Bebauungsplan vorgesehen. Die Bebauungspläne sollen an die Stelle des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 22 treten und bisher baurechtlich nicht geregelte Situationen neu bewerten. Hierzu gehört maßgeblich Regelung Zufahrten, Carports und deren Lage und die Rücknahme von Grünflächen zugunsten von Grundstücksflächen für Bau- und Nebenanlagen wie Carports und Garagen, die bereits errichtet wurden. Der baurechtswidrige Zustand soll behoben werden und eine einheitliche Rechtsgrundlage für das Gebiet geschaffen werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird durch die Stadt legitimiert, dass die Restriktionen für Nebenanlagen auf bisher noch festgesetzten Grünflächen im Zuge des Aufstellungsverfahrens aufgehoben werden. Es sollen wieder einheitliche Regelungen für alle Grundstücke getroffen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22.1 als einfacher Bebauungsplan für die Regelung der Bebauung beidseits der „Neuen Straße“ in Arpshagen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordosten: durch Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen,
  - im Südosten: durch die Straße „An der Chaussee“,
  - im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - im Westen und im Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft.
 Ausgenommen ist ein Teilbereich unmittelbar nördlich an der Straße „An der Chaussee“, der an die 2. Reihe der Bebauung an der „Neuen Straße“ angrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22.1 ist dem beigefügten Übersichtplan zu entnehmen.  
 Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.
  
2. Das Planungsziel besteht in der
  - planungsrechtlichen Regelung des Bestandes,
  - Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes,
  - Reduzierung der Grünflächen zugunsten des allgemeinen Wohngebietes, um die Zufahrten zu den Grundstücken und die Errichtung von Carports zu regeln; adäquat der Bestandssituation.
  - Festlegung der GRZ; bei einer Regelung der GRZ von 0,3 ist ggf. die Rücknahme von überbauten Flächen erforderlich.
  
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/51101/56350000
	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	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg5_1 öffentlich
2	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg6_1 öffentlich