

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/23/113

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22.2 der Stadt Klütz für Arpshagen, hier Bebauung nördlich der Straße „An der Chaussee“ Hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 06.10.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<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 Neuaufstellung 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.

Neben dem Bebauungsplan 22.1 ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Teilbereich „An der Chaussee“ erforderlich, um die bislang unbebauten Grundstücke und den Spielplatz zu regeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22.2 als qualifizierter Bebauungsplan ist erforderlich, um die Bebaubarkeit der bisher nicht bebauten Grundstücke planungsrechtlich zu regeln und zu sichern. Die GRZ ist adäquat zum Bebauungsplan Nr. 22.1 festzulegen. Die Anforderungen an die Ableitung des Oberflächenwassers sind entsprechend zu regeln. Die Nachweise zur Einhaltung und Bewertung der GRZ sind hier erforderlich. Abstimmungen mit dem Zweckverband sind vorgesehen.

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.

Im Weiteren wird entschieden, ob der Bauleitplan im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen ist oder die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gewählt wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22.2 für die Regelung der Bebauung nördlich der Straße „An der Chaussee“.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die Straße „Neue Straße“,
- im Südosten: durch die Straße „An der Chaussee“,
- im Südwesten: durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke „An der Chaussee 13c und 13d“ zzgl. der Zufahrt und durch die seitliche Grundstücksgrenze der Grundstücke „Neue Straße 6a und 6“,
- im Nordwesten: durch hintere Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Neue Straße 6d und 6b“ sowie Grünflächen,

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22.2 ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Das Planungsziel besteht
  - in der Regelung und Aufrechterhaltung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet,
  - in der Regelung der überbauten Grundstücksflächen,
  - in der Festsetzung der GRZ.

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 <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:**

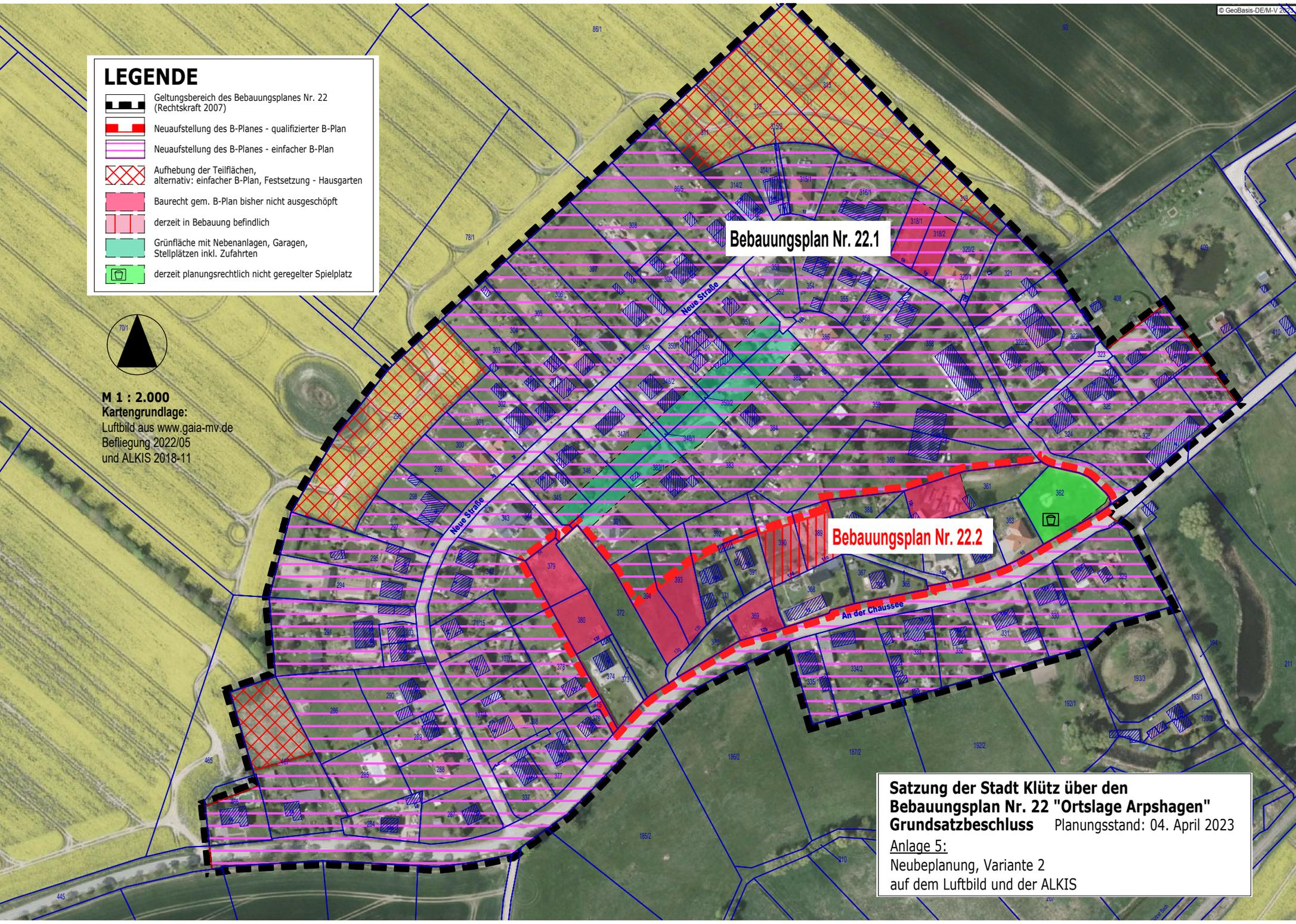
1	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg5_1 öffentlich
2	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg6_1 öffentlich

# 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



**Bebauungsplan Nr. 22.1**

**Bebauungsplan Nr. 22.2**

**Satzung der Stadt Klütz über den  
 Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Arpshagen"  
 Grundsatzbeschluss** Planungsstand: 04. April 2023  
 Anlage 5:  
 Neubebauung, 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

Bebauungsplan Nr. 22.1

Bebauungsplan Nr. 22.2

**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

