

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/24/002

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Klütz für die Bebauung Am Markt hier: Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 04.01.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)		N
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	22.01.2024	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	29.01.2024	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 11.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für den Bereich „Am Markt“, Ecke Wismarsche Straße und Schloßstraße gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich entsprechend Hauptsatzung in der Ostsee-Zeitung am 13.02.2023 bekannt gemacht.

Der Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Klütz und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit abfallender Höhenlage an der örtlichen Hupterschließungsstraße. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Derzeit liegt ein konkreter Bauantrag für die Bebauung des Grundstücks vor. Die geplante Bebauung entspricht nicht den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Klütz und es besteht ein konkretes Sicherheitsbedürfnis und somit das Erfordernis zum Erlass einer Veränderungssperre.

Die Stadt Klütz hat für den Erlass der Veränderungssperre eine Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss ist inklusive Abgrenzung als Anlage beigefügt.

Das städtebauliche Ziel besteht in einer Erweiterung und Öffnung des städtischen Marktes und damit verbunden dem Ausschluss einer straßenbegleitenden Bebauung. Der Ausschluss der straßenbegleitenden Bebauung drängt sich im Kurvenbereich der örtlichen Hupterschließungsstraße auf, weil sich bereits ohne ergänzende straßenbegleitende Bebauung an der Schloßstraße und der Wismarschen Straße eine beengte städtebauliche Situation darstellt. Mit der geplanten Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung auf dem Eckgrundstück, also entlang der Schloßstraße und der Wismarschen Straße, würde sich eine weitere Verdichtung des derzeit vorhandenen Freiraumes im sogenannten

Blockrandbereich einstellen. Durch die weitere verdichtende Bebauung würde sich die ohnehin schon bestehende schwierige Verkehrssituation an dem bereits schwer einsehbaren Knotenpunkt „Am Markt“ noch weiter verschärfen. Die Aufenthaltsqualität des Bereiches im Stadtzentrum in Angrenzung an die Kirche würde sich mit der Realisierung der straßenbegleitenden Bebauung verschlechtern.

Städtebauliches Ziel ist deshalb die Öffnung des Platzes verbunden mit dem Verzicht auf die straßenbegleitende Blockrandbebauung. Positive Erfahrungen hinsichtlich der Freiraumnutzung hat die Stadt durch die in der jüngeren Vergangenheit erfolgte Nutzung als parkartige Grünfläche mit Aufenthaltscharakter und Stadtgarten gesammelt. Dadurch hat sich eine Fläche mit hervorragender Aufenthaltsqualität entwickelt. Ziel ist somit die Öffnung des Platzes und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine Entwicklung mit oder ohne rückwärtige Bebauung der Fläche. Eine straßenbegleitende Bebauung ist gänzlich auszuschließen. Der städtebauliche Rahmenplan sieht ein Schließen der Raumkante mit einer kleinteiligen maximal zweigeschossigen Bebauung vor. Es sind zudem nur Baukörperlängen von maximal 22,00 m zulässig. Die städtebaulichen Planungsziele sehen hier eine Abweichung von den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes vor. Einer Erweiterung des Marktplatzes und der Schaffung von Freiräumen an der örtlichen Hupterschließungsstraße im Ortszentrum wird der Vorrang vor einer straßenbegleitenden Bebauung an der Schloßstraße und der Wismarschen Straße eingeräumt.

Die Lage der Fläche zur Erweiterung des öffentlichen Raumes mit dem Ziel, eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in direkter Angrenzung an die örtliche Hupterschließungsstraße und in unmittelbarer Nähe zur Klützer Kirche zu erreichen, drängt sich der Stadt auf. Der Stadt Klütz steht zum Erreichen des Planungsziels nur dieses Grundstück in der Lage zur Verfügung. Mit den Planungszielen soll die Bebauung des Grundstücks nicht vollständig verhindert werden, sondern denkbar ist eine Verschiebung der Bebauung und eine Öffnung des Raumes.

Neben den grundsätzlichen Zielsetzungen bestehen die weiteren Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Sicherung der Dauerwohnnutzung und dem Ausschluss an Ferienwohnungen und Zweitwohnungen, also in Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit begrenzt. Zudem ist der Ausschluss oberirdischer Stellplätze im straßenbegleitenden Bereich ein städtebauliches Ziel.

Die Planungsziele sind umfassend dargestellt. Die Stadt möchte ihren städtebaulichen Einfluss und ihre Planungshoheit geltend machen und die noch unbebaute Fläche für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum der Stadt nutzen. Die maßgebliche Entscheidung für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Entscheidung über die rückwärtige Bebauung und eine Öffnung des Marktplatzes.

Zur Sicherung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen wird für das Flurstück 98/5 der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre bleibt hinter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Klütz zurück.

### **Beschlussvorschlag:**

- I. Aufgrund der §§ 14, 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V S. 467) erlässt die Stadtvertretung der Stadt Klütz folgende Satzung über die Veränderungssperre:

## **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 11.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 für den Bereich „Am Markt“, Ecke Wismarsche Straße und Schloßstraße aufzustellen. Das Planungsziel besteht in einer Erweiterung und Öffnung des städtischen Marktes und damit verbunden dem Ausschluss einer straßenbegleitenden Bebauung. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das nachfolgend aufgeführte Flurstück 98/5 der Flur 4 in der Gemarkung Klütz. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist auf dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 dargestellt. Dieser Lageplan ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB a) Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; b) keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Änderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
2. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
3. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

## **§ 4 Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

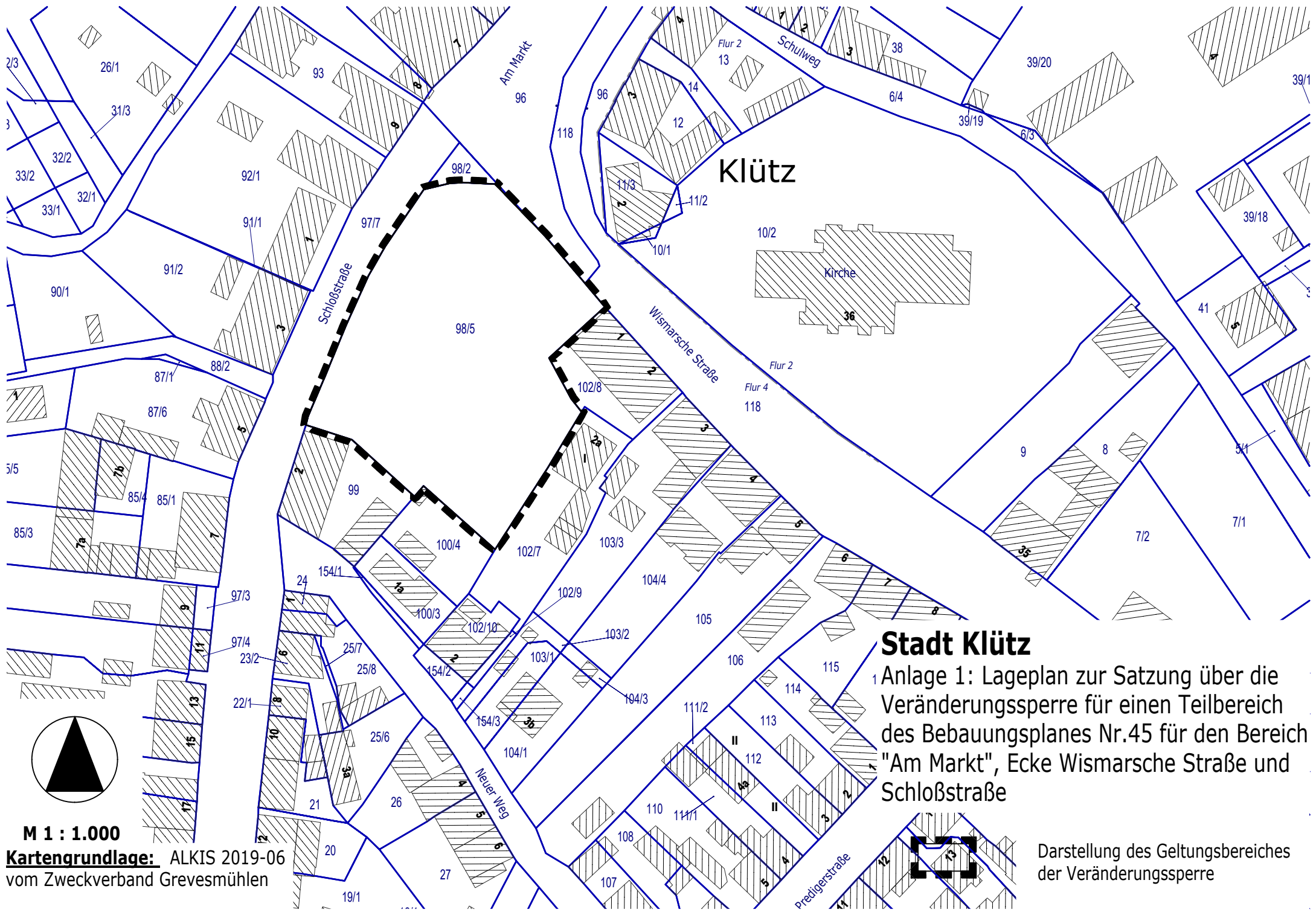
### **Finanzielle Auswirkungen:**

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	2024-01-25Kluetz_B45_VerSperre_Plan_A4 öffentlich
2	2023-02-01-Kluetz-B45AmMarkt-AufstellgBeschl_1 öffentlich
3	2023-02-07Kluetz_B45_Aufstellg_Plan_A4 öffentlich

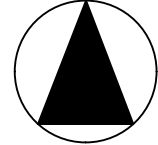


# Klütz

## Stadt Klütz

1 Anlage 1: Lageplan zur Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.45 für den Bereich "Am Markt", Ecke Wismarsche Straße und Schloßstraße

Darstellung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre



M 1 : 1.000

Kartengrundlage: ALKIS 2019-06 vom Zweckverband Grevesmühlen



**Stadt Klütz**

**Stadtvertretersitzung am**

**Beschlussvorlage**

**Tagesordnungspunkt**

**Beschluss Nr.**

---

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Klütz für die Bebauung Am Markt**

**hier: Aufstellungsbeschluss**

---

**Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz hat den Antrag zur Errichtung von Wohngebäuden mit Gewerbeeinheiten Am Markt zu prüfen.

Neben der städtebaulichen Ausprägung des Standortes und der städtebaulichen Grundkonzeption sind hier Regeln zur Nutzung erörtert worden. Die Erstwohnsitze sind von der Stadt Klütz in diesem Bereich gewünscht. Über Grunddienstbarkeiten im Grundbuch oder Eintragungen im Baulastenkataster ist die Wohnnutzung zu sichern. Die Stadt Klütz ist an der Erstnutzung interessiert.

Eine 3-geschossige Bebauung ist aus Sicht der Stadt Klütz am Standort nicht gewünscht.

Im Rahmen der Überprüfung und Erörterung der Diskussion hat sich für die Stadt Klütz aufgezeigt, dass neben einer unmittelbar straßenbegleitenden Bebauung an der Schloßstraße und Wismarschen Straße durchaus eine Variante Bedeutung erlangt, die eine Öffnung des Marktplatzes betrachtet bei gleichzeitiger rückwärtiger Bebauung, ähnlich wie es auf der nördlichen Seite vorhanden ist.

Zur Sicherung ihrer Planungsziele beabsichtigt die Stadt Klütz die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung zur Art der Nutzung. Der Bebauungsplan kann durchaus als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen.

Für den Bereich Am Markt wurde bereits auf der Sitzung der Stadtvertretung am 25.03.2013 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Zielsetzung war seinerzeit die Ausweisung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Hotel mit zugehöriger Infrastruktureinrichtung. Dieses Verfahren wurde jedoch in Abstimmung mit dem seinerzeitigen Antragsteller eingestellt. Der seinerzeit gefasste Aufstellungsbeschluss wird in einer gesonderten Beschlussfassung unabhängig von dem Aufstellungsbeschluss über den B-Plan Nr. 45 aufgehoben und das damit begonnene Verfahren eingestellt.

Anstelle des Bebauungsplanes Nr. 33 tritt der Bebauungsplan Nr. 45, der hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung und Gebäudestellung gänzlich andere Zielsetzungen verfolgt und auch hinsichtlich der Art der Nutzung andere Zielsetzungen für die Stadt Klütz berücksichtigt.

Unter anderem sollen auch Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für die Bebauung Am Markt.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordosten: durch die Wismarsche Straße, gegenüber der Bebauung Am Markt Nr. 2
  - im Nordwesten: durch die Schloßstraße, gegenüber der Bebauung Schloßstraße 1 und 3 sowie 9 und dem Verwaltungsgebäude
  - im Südwesten: durch das Gebäude und rückwärtige Grundstücksflächen Schloßstraße 2,
  - im Südosten: durch die Bebauung und rückwärtige Grundstücksflächen der Gebäude Wismarsche Straße 1 und 2 sowie Wismarsche Straße 2a.Der räumliche Geltungsbereich betrifft das Flurstück 98/5 der Flur 4 Gemarkung Klütz.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.
2. Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung Am Markt innerhalb des Geltungsbereiches.  
Zielsetzung ist
  - Sicherung der Wohnnutzung
  - Entscheidung über das städtebauliche Konzept, das vorzugsweise eine rückwärtige Bebauung und eine Öffnung des Marktplatzes ist
  - Festsetzung zur 2-geschossigen Bebauung
  - Ausschluss von Ferienwohnungen
  - Ausschluss von Zweitwohnungen
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Anlage:**

Übersichtskarten mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung:

davon anwesend :  
Ja-Stimmen :  
Nein-Stimmen :  
Stimmenthaltungen :

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

o d e r:

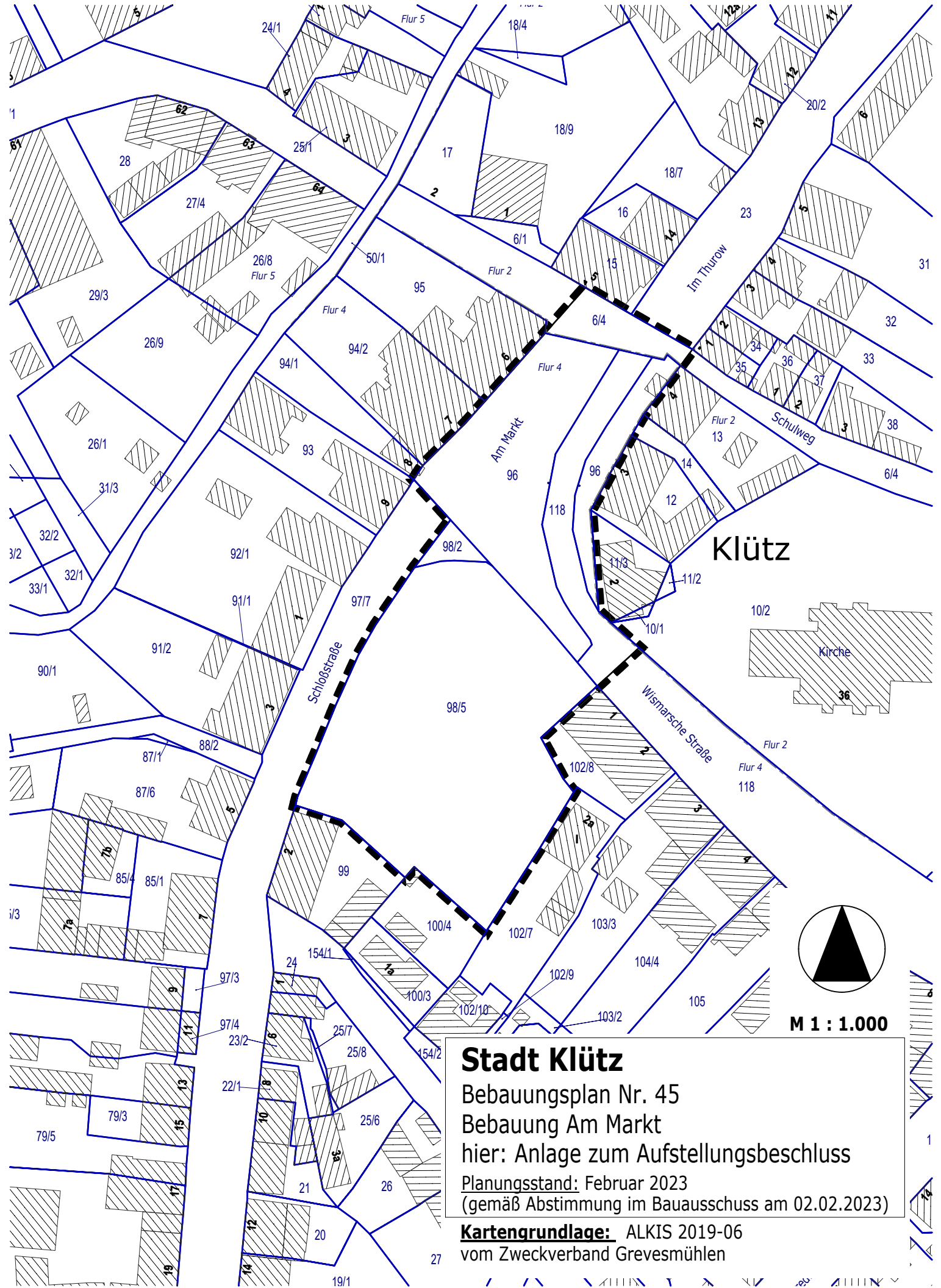
... haben folgende Mitglieder der Stadtvertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt.

Klütz, den

(Siegel)

Jürgen Mevius  
Bürgermeister  
der Stadt Klütz





Klütz



M 1 : 1.000

### Stadt Klütz

Bebauungsplan Nr. 45

Bebauung Am Markt

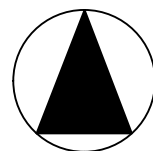
hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Planungsstand: Februar 2023

(gemäß Abstimmung im Bauausschuss am 02.02.2023)

**Kartengrundlage:** ALKIS 2019-06

vom Zweckverband Grevesmühlen



**M 1 : 1.000**

## **Stadt Klütz**

Bebauungsplan Nr. 45

Bebauung Am Markt

hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Planungsstand: Februar 2023

(gemäß Abstimmung im Bauausschuss am 02.02.2023)

**Kartengrundlage:** [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de) (Befliegung 2022-05)