

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/009

öffentlich

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

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 17.01.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	18.01.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	22.01.2024	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	29.01.2024	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat auf ihrer Sitzung am 10.10.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22.1 gefasst.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ist die Bekanntmachung zu veranlassen und der Vorentwurf der Bauleitplanung entsprechend im Verfahren zu verwenden. Die Aufstellung des Bauleitplanes ist als einfacher Bebauungsplan vorgesehen. Dennoch wird im Vorfeld die Abstimmung mit den berührten Grundstückseigentümern als zielführend in Bezug auf die Änderungsabsichten angesehen. Dafür ist zunächst die Veränderung des Bauleitplanes Nr. 22 für den dargestellten Plangeltungsbereich mit den entsprechend veränderten Planzielen zu verwenden.

Die Stadt Klütz wird parallel den ZVG im Zuge der Beitragsbemessung um die Bewertung der GRZ bitten.

Maßgeblich kommt es darauf an, die Festsetzungen gemäß Aufstellungsbeschluss zurückzunehmen und somit die Anforderungen und Vorgaben/Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses zu beachten.

Die planungsrechtliche Regelung des Bestandes erfolgt maßgeblich durch Rücknahme von Grünflächen.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes ist weiterhin vorgesehen.

Bei einer Festsetzung der GRZ von 0,3 ist wohl die Anforderung zur Rücknahme baulicher Anlagen wahrscheinlich, da teilweise die festgesetzte Grundflächenzahl überschritten wurde.

Über die Festlegung der GRZ ist im Weiteren zu entscheiden. Voraussetzung für die Bewertung sollte die Abstimmung im Zuge der Beitragsberechnung mit dem ZVG werden können. Die Bewertungen aus der Beitragsbemessung mit dem ZVG sind hier im Vorfeld abzustimmen. Daraus wird dann ersichtlich, wie sich die Stadt Klütz mit der veränderten

GRZ auseinandergesetzt hat. Die Reduzierung der Grünflächen zugunsten der allgemeinen Wohngebiete ist Gegenstand der Planunterlagen und der Erörterung.

Mit den entsprechend aufbereiteten Unterlagen ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB durchzuführen. Maßgeblich ist es, auf die Auswirkungen für private Betroffene im Zusammenhang mit der GRZ einzugehen. Dies mag ein zweiter Schritt sein. Zunächst sollte das Grundkonzept so angelegt sein, dass die Bau- und Grünflächen ggf. noch ohne Anpassung der GRZ erfolgt. Dies könnte die Voraussetzung werden, dass bereits bauliche Anlagen zugelassen werden können, die den übrigen Festsetzungen entsprechen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22.1 der Stadt Klütz für Arpshagen an der Straße „Neue Straße“ wird 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. 22.1 der Stadt Klütz für Arpshagen an der Straße „Neue Straße“ 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.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

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

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	2023-10-05-Kluetz_B22.1_Aufstellungsbeschluss (1) öffentlich
2	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg5_1 (1) öffentlich
3	2023-03-31Klutz_B22_GSBeschluss_Anlg6_1 öffentlich
4	2023-10-10 BA Kluetz TOP 6.1 B-Plan Nr. 22.1 Aufstellungsbeschluss öffentlich

Stadt Klütz**Stadtvertretersitzung am****Beschlussvorlage****Tagesordnungspunkt****Beschluss Nr.**

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

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.

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 geworden. 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.

Beschlussempfehlung:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über 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.

Anlagen:

Übersichtskarten mit räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22.1 auf Luftbild bzw. topographischer Karte entsprechend Variante 2 des Grundsatzbeschlusses

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 09.10.2023

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 Stadtvertretung 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

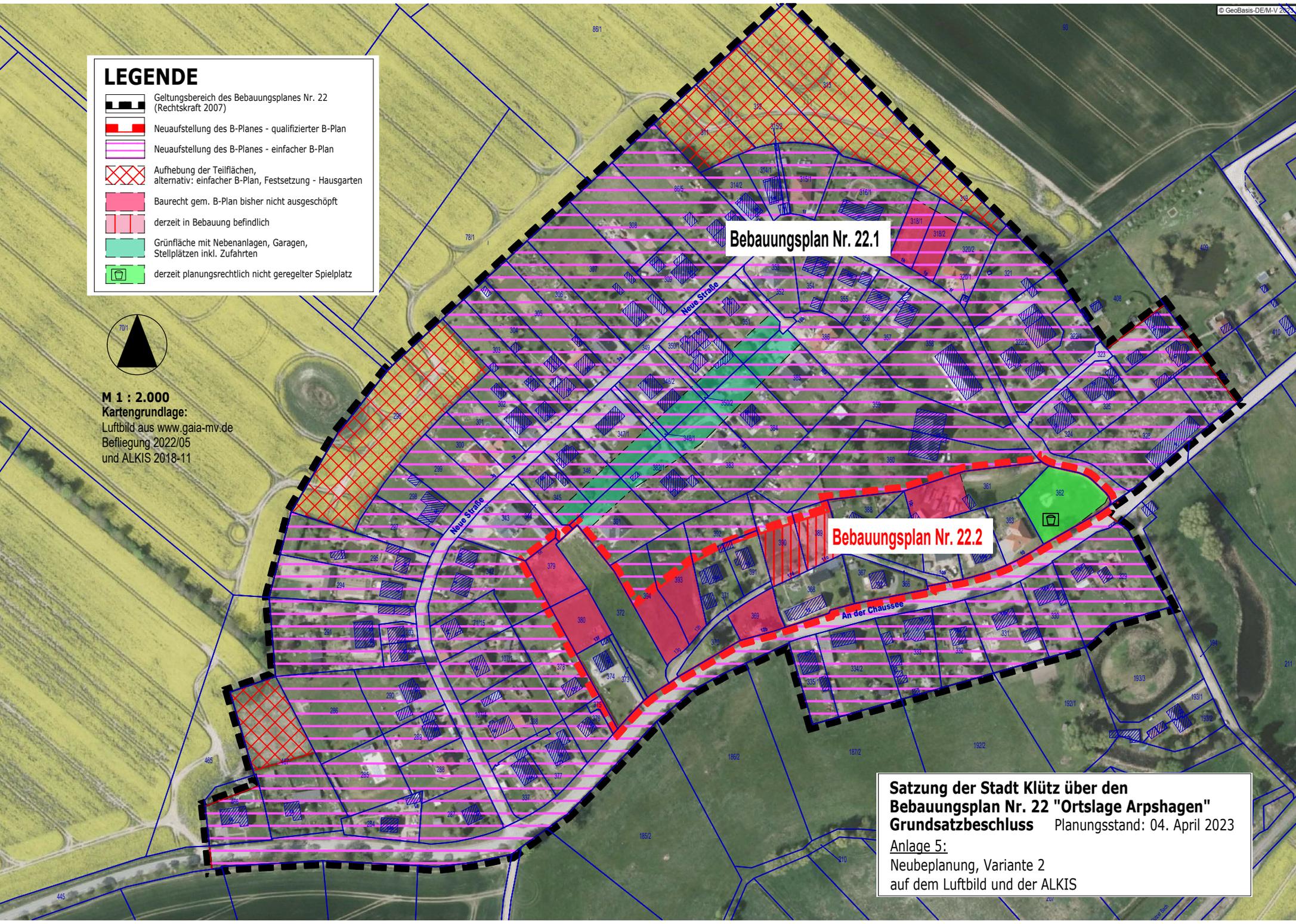
Bürgermeister der Stadt Klütz

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

Mi.	0 II
GRZ 0,2	93
TH	6,00m
FH	13,00m
SD	35° - 50°
WD	50°

Wahlrichtung der Bauelemente
nach dem Bebauungsplan
2007

WA	0 I
GRZ 0,2	93
TH	6,00m
FH	13,00m
SD	35° - 50°
WD	50°

Wahlrichtung der Bauelemente
nach dem Bebauungsplan
2007

Beschlussauszug aus der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Klütz vom 10.10.2023

Top 6.1 Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 22.1 für Arpshagen an der Straße „Neue Straße“ hier: Aufstellungsbeschluss

Seitens der Bauausschussmitglieder wird die Notwendigkeit des Monitorings bezüglich der Niederschlagswasserproblematik hinterfragt. Das Monitoring soll anhand von Bohrungen zur Ermittlung des aktuellen Grundwasserspiegels erfolgen.

Seitens des Planungsbüros wird erläutert, dass das Monitoring für die Rechtssicherheit des Planes wichtig wäre, um nachweisen zu können, dass sich die Stadt Klütz mit dieser Problematik ausreichend befasst hat. Wie genau das Monitoring ablaufen soll, wird im Verfahren noch festzulegen sein.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

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.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	11
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0