

Stadt Klütz

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Klütz

Sitzungstermin:	Donnerstag, 18.01.2024
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:03 Uhr
Ort, Raum:	Regionale Schule Klütz "Aula", Straße des Friedens 2, 23948 Klütz

Anwesend

Vorsitz

Hartwig Holst

Mitglieder

Uwe Swazina

Angelika Palm

Ralph Krüger

Hannes Palm

Heike Timm

Klaus Heselhaus

Kathleen Koch

Kerstin Lederer

Detlef Reich

Peter Wienhold

Bürgermeister/in

Jürgen Mevius

Protokollant/in

Julia Tesche

Gäste:

- Dr. Heinz-Jörg Nölck und Arne Nölck
- Planungsbüro Mahnel, Herr Mahnel
- Anwohner aus Oberhof

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Bestätigung der Tagesordnung
4. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (30.11.2023)
5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
 - 5.1. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof
hier: Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf
(vorher TOP 5.3) BV/02/24/003
 - 5.2. Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 22.1 für Arpshagen an der Straße „Neue Straße“
hier: Beschluss über den Vorentwurf
(vorher TOP 5.4) BV/02/24/009
 - 5.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)
Hier: Stellungnahme Nachbargemeinde
(vorher TOP 5.5) BV/02/23/131
 - 5.4. Vergabe eines Straßennamens im B-Plangebiet Nr. 42 "Hofzumfelde"
(vorher TOP 5.6) BV/02/24/008
6. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

7. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
 - 7.1. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Klütz für die Bebauung Am Markt
hier: Planungsziele für den Vorentwurf BV/02/24/001
 - 7.2. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Klütz für die Bebauung Am Markt
hier: Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre BV/02/24/002
 - 7.3. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB
Vorhaben: Neubau eines Carports, AZ 33689-23-08 SV Klütz/15/-3

- 7.4. Beschluss zum gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB und §173 BauGB BV/02/23/037-2
Vorhaben: Sanierung und Nutzungsänderung eines EFH mit Einliegerwohnung zu 2 WE - Ersatz des Dachgeschosses, Neubau Balkon, Neubau einer Nebenanlage, AZ 32373-23-08
- 7.5. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB BV/02/23/130
Vorfrage: Nutzungsänderung: ehemals festvermietete Wohnung in Ferienwohnung, AZ 33763-23-08
- 7.6. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB BV/02/22/127-2
Vorhaben: Nutzungsänderung Umnutzung eines Kaufhauses zur Schaudestillerie + Antrag auf Abweichung, AZ 12645-21-08 *geänderte BVL sowie weitere Anlage anbei*
- 7.7. Ansiedelung eines Unternehmens Bereich Boltenhagener Str./ Umgehungsstraße BV/02/24/006
8. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
- 8.1. Gutshaus Goldbeck
- 8.2. Löschteich Goldbeck
- 8.3. B-Plan Nr. 42
- 8.4. Termin BA + WTU
- 8.5. Sporthalle Klütz
- 8.6. Parkplatz Sportplatz
- 8.7. Baustelle Rudolf-Breitscheid-Straße
9. Schließung der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 11 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

2 Einwohnerfragestunde

Eine Anwohnerin aus Oberhof beschwert sich über die Bezeichnung der Straße „Neuen Reihe“ in der Beschlussvorlage zu TOP 5.3. und beantragt Rederecht zu dem TOP. Des Weiteren erkundigt Sie sich, wer die Bemessung im Grundsteuerbescheid festlegt. Ihr wird daraufhin mitgeteilt, dass dies allein vom Finanzamt festgelegt wird.

3 Bestätigung der Tagesordnung

Der Bauausschussvorsitzende beantragt den TOP 5.1 und TOP 5.2 in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu verschieben. Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Sodann wird die geänderte Tagesordnung **einstimmig** bestätigt.

4 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (30.11.2023)

Folgende Änderungen sind in die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung zu übernehmen.

Im TOP 7.4:

Ein Ausschussmitglied stellt den Antrag, dass die Aufarbeitung **zum** Hauptausschuss am 05.12.2023 erfolgen soll.

Im TOP 8 nach Pkt. 6:

6. Von einem Ausschussmitglied wird die Bedeutung des Trinkwasserschutzgebietes für die Stadt Klütz aufgezeigt. **Es sollte mit dem Zweckverband verhandelt werden, dass die Solidargemeinschaft Zweckverband die erhofften Aufwendungen der Stadt bei ihren Baumaßnahmen kostenmäßig ausgleicht.** ~~In einer eventuellen Vorteilsnahme fühlt man sich dadurch beschnitten. Nachteile sollen beziffert werden. Umweltkonzepte sollten erarbeitet werden.~~

Sodann wird die geänderte Niederschrift mit **8 Ja-Stimmen** und **3 Enthaltungen** bestätigt.

5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

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

BV/02/24/003

Herr Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro erörtert die eingegangenen Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange.

Maßgebendster Punkt ist die Regelung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet. Des Weiteren sind Ausgleich und Ersatz zu bestimmen. Zur Thematik Erhalt der Bestandsbäume entlang der Neuen Reihe wird durch ein Ausschussmitglied angeregt, die Zufahrten in das Plangebiet auf eine Zufahrt zu reduzieren und jeweils an den Enden der Erschließungsstraße einen Wendehammer vorzusehen.

Im Planverfahren erfolgt eine Abwägung, ob die Erschließung über eine oder zwei Zufahrten zum Gebiet erfolgen soll.

Des Weiteren wird das Anlegen eines Spielplatzes im Plangebiet vorgeschlagen sowie auf den Reitbetrieb zur Wohlenberger Wiek hingewiesen.

Im Anschluss werden die Belange der privaten Einwender erörtert.

Neben Einschränkungen bei der Sicht auf die Landschaft wurde auf die Gebäudehöhen im Plangebiet eingegangen. Diese fügen sich mit einer Traufhöhe von 4m in die nähere Umgebung ein. Eine endgültige Überprüfung der Höhen kann jedoch erst nach Vorlage des Lage- und Höhenplanes erfolgen.

Der schmale Streifen entlang der Neuen Reihen ist öffentlich und könnte für einen Geh- und Radweg vorgesehen werden. Beherbergungsbetriebe können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, auf der Grundlage der Diskussion ist die Abwägungsdokumentation vorzubereiten und sind die Abstimmungen mit anderen fachlich Beteiligten im erforderlichen Umfang durchzuführen. Die Entwürfe der Bauleitplanung sind entsprechend aufzubereiten.

Abstimmungsergebnis:

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

5.2 Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 22.1 für

BV/02/24/009

Arpshagen an der Straße „Neue Straße“

hier: Beschluss über den Vorentwurf

Herr Mahnel erläutert die Zielsetzungen. Die mittig im Plangebiet gelegene Grünfläche wird herausgenommen, damit die Errichtung von Nebenanlagen sowie Carports und Garagen möglich wird.

Eine GRZ von 0,3 wurde im Plangebiet nicht überall eingehalten.

Insofern ist die GRZ anhand des Bestandes neu zu ermitteln. Dies soll über eine grundstücksbezogene Abfrage der GRZ erfolgen.

Im Beschluss sind alle Anstriche zu den Planzielen aus dem Aufstellungsbeschluss zu übernehmen.

Frau Lederer ist befangen und nimmt nicht an der Abstimmung teil.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

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.
5. **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; zur Ermittlung der GRZ soll eine grundstücksbezogene Abfrage der GRZ erfolgen. Alle Grundstückseigentümer müssen angeschrieben werden. Die Zuarbeit zur Selbsterklärung sind von den Eigentümern zu liefern.**
 - **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.**

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	11
davon anwesend:	11
Zustimmung:	10
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	1

Entsprechend § 24 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen: **Frau Kerstin Lederer**

Nach der Beratung und Abstimmung nimmt Frau Lederer wieder an der Sitzung teil.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)

BV/02/23/131

Hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

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

5.4 Vergabe eines Straßennamens im B-Plangebiet Nr. 42 "Hofzumfelde"

BV/02/24/008

Es wird „Zum Tiergarten“ vorgeschlagen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt die Planstraße im B-Plan Nr. 42 „Hofzumfelde“ den Straßennamen „Schloßblick“ **„Zum Tiergarten“** zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	11
davon anwesend:	11

Zustimmung:	11
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

6 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

Hartwig Holst

Schriftführung:

Julia Tesche