

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/25/063

öffentlich

## Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Lübecker Straße" der Stadt Klütz Hier: Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre

Organisationseinheit:  Bauwesen Bearbeiter:  Antje Burda	Datum  12.06.2025 Verfasser:
---	---------------------------------------

Beratungsfolge  Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	Geplante Sitzungstermine  16.06.2025	Ö / N Ö
--	--	------------

### Sachverhalt:

#### 1. Grundlage für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Die Stadt Klütz hat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lübecker Straße“ am 12. Juni 2023 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Stadt Klütz hat zunächst von einer Zurückstellung nach § 15 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Das Sicherungsbedürfnis besteht fort und die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat erstmalig am 12.06.2023 eine Satzung über eine Veränderungssperre für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz erlassen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf Flurstücke der Flur 5 und 6 Gemarkung Klütz und Flur 1 Gemarkung Arpshagen. Diese sind in der Satzung über die Veränderungssperre enthalten.

Die Veränderungssperre ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.06.2023 in Kraft getreten. Die Veränderungssperre hat durch Zeitablauf derzeit ihre Wirksamkeit nicht verloren. Das Erfordernis der Sicherung der Planungsziele besteht aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Planverfahrens für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fort. Da die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre gegeben sind, liegen damit die rechtlichen Voraussetzungen für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Nr. 3 BauGB vor.

#### 2. Erforderlichkeit der 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Die Anfrage auf Vorbescheid für Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist weiterhin vorhanden und zu beurteilen. Derzeitige Beurteilungsgrundlage ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2. Ohne Planung und Erstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz ist es der Stadt Klütz derzeit nicht möglich, ihr bestehendes Planungsziel umzusetzen. Das Planungsziel besteht in der unveränderten Erhaltung des Gebietscharakters Gewerbe, allerdings unter Ausschluss der bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche,

kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im Gewerbegebiet. Die Sicherung des Gewerbestandortes ist vorgesehen. Es ist das Planungsziel der Stadt Klütz die Ansiedlungsflächen für gewerbliche Nutzungen nicht durch die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu reduzieren. Die Veränderungssperre dient der Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzungen.

Der Grund für den Erlass der Veränderungssperre besteht fort und somit ist zur Sicherung der Planung die 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB geboten. Die Satzung über die Veränderungssperre soll gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Damit verlängert sich die Geltungsdauer der geltenden Satzung über die Veränderungssperre um ein Jahr, sofern eine weitere Verlängerung nach § 17 Abs. 2 BauGB nicht beschlossen wird. Auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wurde in der Satzung über die Veränderungssperre geregelt. Es soll hierdurch klargestellt werden, dass Vorhaben und Nutzungsänderung der betroffenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke nicht von vornherein unmöglich gemacht werden

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

- I. Aufgrund der §§ 14, 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 6) und des § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) erlässt die Stadtvertretung der Stadt Klütz folgende Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 12.06.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit dem Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 (in seiner Fassung der Erstaufstellung) und die Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lübecker Straße“ für das Gewerbegebiet beschlossen.

Das Planungsziel der 1. Änderung bleibt die unveränderte Erhaltung des Gebietscharakters Gewerbe, allerdings unter Ausschluss der bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im Gewerbegebiet.

Zur weiteren Sicherung der Planung wird für die in § 2 benannten Flurstücke die am 12.06.2023 beschlossene und durch ortsübliche Bekanntmachung am 19.06.2023 in Kraft getretene Veränderungssperre um 1 Jahr verlängert.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre erstreckt sich auf die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 5 und 6 Gemarkung Klütz und Flur 1 Gemarkung Arpshagen:

- Gemarkung Klütz Flur 5: Flurstücke 99/4, 100/1, 100/6, 100/7, 101/2, 102/1,
- Gemarkung Klütz Flur 6: Flurstücke 3/3, 3/4, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/13, 3/15, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/24, 3/27, 3/31, 3/32.

- Gemarkung Aprshagen Flur 1: Flurstück 102/2

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Verlängerung der Veränderungssperre ist auf dem beigefügten Lageplan M 1: 1.000 dargestellt. Der Lageplan ist als Anlage 1 Teil dieser Satzung.

### **§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

In dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
  - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
  - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten:
2. erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes 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 von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 4 Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

- (1) Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB außer Kraft, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 4 oder Abs. 5 BauGB eintreten.

**II.** Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	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:**

Keine