

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/25/080

öffentlich

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 29.07.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	21.08.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	08.09.2025	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	22.09.2025	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz stellt die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und der Errichtung von dafür erforderlichen Gebäude und Stellplätze zu schaffen. Ebenso soll weiterhin ein öffentlicher Parkplatz für die Strandbesucher bestehen bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wurde in den gemeindlichen Gremien vorgestellt und von der Stadt Klütz befürwortet. Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf erstellt und für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren genutzt. Da bisher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte, wurden auch die Projektunterlagen für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren genutzt und mit ausgelegt bzw. an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet.

Die Stadt Klütz entscheidet, ob die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als vorhabenbezogener Bebauungsplan oder als Angebotsplan aufgestellt werden soll.

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und behandelt. Die Ergebnisse finden sich in den Entwurfsunterlagen wieder.

Unter entsprechender Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den Beteiligungsverfahren wurden die Zielsetzungen überprüft und angepasst. Vom Grundsatz her wird das städtebauliche Konzept wie bisher weiterverfolgt, Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht verändert.

Folgende Gutachten und Untersuchungen bilden die Grundlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:

- Artenschutzfachbeitrag,
- Schallschutztechnische Untersuchung,
- Nachweis der Regenwasserableitung bzw. -versickerung,
- Bodengutachten,
- Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit,

- Regelungen zum Baumschutz.

Teile des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 liegen innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Abstandes von 200 m landwärts von der Ostseeküste (§ 89 LWaG M-V). Die Abstimmung diesbezüglich wird im Beteiligungsverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde sowie mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt geführt.

Die Aufstellung der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches nach dem Regelverfahren.

Unter Berücksichtigung der Empfehlung des Bauausschusses mit dem Grundsatzbeschluss zur Bauleitplanung vom 16.10.2024 wurde empfohlen, die Vorgaben für Trauf- und Firsthöhen anzupassen. Das Gelände im Bereich der Stellplätze ist so zu bewahren, dass die Gewerbeeinheiten sichtbar sind. Nach ursprünglicher Flächenaufteilung war der Flächenanteil für Ferienwohnungen mit 53 % und für die Infrastruktur und Gewerbe mit 47 % vorgesehen. Durch Empfehlung der Stadtvertretung mit dem Beschluss vom 19.04.2022 wurde für die textlichen Festsetzungen vorgegeben, den Flächenanteil für Ferienwohnungen mit 47 % und für Gewerbe und Infrastruktur mit 53 % vorzusehen.

Unter Berücksichtigung des nunmehr vorliegenden Flächenkonzeptes und der Vorgaben für die Bewertung nach Geschossfläche ergibt sich, dass der Anteil von 47 % Ferienwohnungen unter Berücksichtigung der Grundrisse bei dem Geschossflächenmaßstab nicht umsetzbar ist, sondern es wird auf einen Flächenanteil von 50 % für Ferienwohnungen unter Berücksichtigung des beabsichtigten Gebäudekonzeptes und wirtschaftlicher Ausnutzung erforderlich werden. Deshalb wird zusätzlich die Beschlussempfehlung erbracht. Anstelle der bisherigen Regelung durch Beschluss der Stadtvertretung vom 19.04.2022 ist beabsichtigt den Flächenanteil für Ferienwohnungen und Gewerbenutzungen bzw. Infrastruktur auf jeweils 50 % festzulegen.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Zielsetzung ist die Mischung der Ferien- und gewerblichen Nutzung.

Durch Beschluss der Stadtvertretung vom 13.12.2021 wurde die Abwägung beschlossen. Die Überarbeitungen der Planunterlagen unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten führen zu einer neuerlichen Beschlussfassung über den Entwurf der Bauleitplanung.

Voraussetzung für die Umsetzung der Vorhaben ist die Ausnahmegenehmigung aus dem Gewässerschutzstreifen.

Die Anforderungen der Anbauverbotszone in Bezug auf die Landesstraße sind für hochbauliche Anlagen beachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Der Entwurf der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).
2. Der Plangeltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten: durch die Landesstraße (L 01) bzw. den begleitenden Geh-

- im Südosten und Südwesten: durch Grünflächen,
 - im Nordwesten: durch das Gebiet des Feriendorfes Wohlenberg.
- und Radweg,
3. Die Stadt Klütz stellt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 i.V. m § 12 BauGB weiterhin als vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.
 4. Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind mindestens auf die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der Begründung inklusive Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Amt Klützer Winkel, 23948 Klütz, Schloßstraße 1, Bauamt öffentlich auszulegen; der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen.
 5. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
 6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
 7. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nach § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht für die Rechtmäßigkeit des Planes von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	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:

1	2025-08-14-Klütz_B15_3.Ä_BV-Entwurf_Plan_groß öffentlich
2	2021-11-01-Kluetz-3AeB15-TeilB-BV-Entw_2 öffentlich

3	2024-11-12_Kluetz-3AeB15-BV_BG-Entw_3_nur Teil1+DB öffentlich
4	Anlage4_Wohlenberg_Konzept_VP_24-08-06_Grundrisse EG_1OG_Lageplan öffentlich
5	Anlage5_Wohlenberg_Konzept_VP_24-08-06_Grundrisse DG_Schnitte_Ansichten öffentlich