

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/26/006

öffentlich

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz

Hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 10.02.2026 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	05.03.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)		N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz verfügt in Arpshagen über den Bebauungsplan Nr. 22. Für den Bebauungsplan wurden bereits Änderungen der Bauleitplanung durchgeführt. In den vergangenen Jahren hat sich die Stadt Klütz sehr intensiv mit der Bauleitplanung in Arpshagen beschäftigt und die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22.1 und Nr. 22.2 gefasst.

Insbesondere für den Bereich um das Gutshaus sind die Bewertungen für die Fortführung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 22.1 noch nicht abschließend geregelt. Hier gibt es noch entsprechenden Abstimmungs- und Erörterungsbedarf. Für den Bebauungsplan Nr. 22.2 erfolgen derzeit die Bearbeitungen für den Geltungsbereich.

Bereits im Mai 2018 wurde auf Antrag der Beschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 in Arpshagen mit den Zielsetzungen zur Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, zur Anpassung der Grundflächenzahl, zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie zur Anpassung der Festsetzung der Grünflächen verfolgt.

Der Beschluss ist letztendlich bisher nicht umgesetzt worden. Unter Berücksichtigung, dass ein maßgebliches Planungsziel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22.1

- die Regelung der Nutzung von bisher festgesetzten Grünflächen,
 - die Regelung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Zufahrten zu treffen ist,
- wird das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für einen Teilbereich des Plangebietes, das keine öffentlichen Flächen enthält, fortgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wird mit dem Ziel gefasst, die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu allgemeinen Wohngebieten zu ändern. Für die Grundflächenzahl, die Zulässigkeit der Überschreitung zu regeln und somit die Zulässigkeit für Nebenanlagen,

Garagen und Stellplätze allgemein gültig auf den Grünflächen zuzulassen.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung des real baulichen Bestandes angepasst. Nicht mehr benötigte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als entfallend dargestellt. Es werden letztlich nur diejenigen Grundstücke berücksichtigt, die privat genutzt sind und keine Bedeutung für die Öffentlichkeit haben. Flächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und dafür festgesetzte Leitungsrechte werden nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Öffentliche Straßen und Wege wie die „Neue Straße“ und die Straße „An der Chaussee“ werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Belange der Straßenverkehrsflächen und der übergeordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden außerhalb und unabhängig dieses Planverfahrens geführt. Grundsätzlich bleibt, dass das System der privaten Anliegerstraßen für die Hinterliegergrundstücke aufrechterhalten wird. Für die Hinterliegergrundstücke wird die bisher nicht geregelte Nutzung für die Errichtung von Garagen und Carports im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entsprechend geregelt.

Der Geltungsbereich berührt Grundstücke im Bogen der „Neuen Straße“ und berücksichtigt hier die 1. Reihe und die Grundstücke in der sogenannten 2. Reihe. Öffentliche Straßen sind somit nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,2 bemessen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt mit 0,15 bemessen. Die Anrechenbarkeit der Grundstücksfläche auf die GRZ erhöht sich durch die Vergrößerung des WA Gebietes durch Reduzierung der Grünflächen.

Zusätzlich wird den jeweiligen Grundstückseigentümern die Überschreitung der GRZ um 50 von Hundert für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihrer Zufahrt, Nebenanlagen etc.) eingeräumt. Somit werden die Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken legitimiert und eine einheitliche Grundlage unter Wahrung des ursprünglichen Planungsziels gewährt.

Der Verzicht der südlich gelegenen Fläche mit Leitungsrechten ist dadurch begründet, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die Grundstücke in die Leitungen des ZVG gesichert ist. Überdies hat jeder der Grundstückseigentümer Vorsorge zu tragen, dass er Unterlieger und Hinterlieger nicht beeinträchtigt und das ansonsten auf Freiflächen anfallende und nicht gefasste Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken belässt. Die Grundstücksgröße und die Grundstücksstruktur lassen das zu.

Unter Berücksichtigung des Grundkonzeptes der Planung und des Bestandes an baulichen Anlagen, die sämtlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Baugrenzen verbleiben, werden für An- und Vorbauten Regelungen getroffen. Überschreitungen der Baugrenzen für Vorbauten und Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile sind in einer maximalen Breite von 5 m und einer maximalen Tiefe von 3 m zulässig. Dies resultiert aus dem Bestand.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Den Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 in Arpshagen zur Präzisierung der ursprünglichen Planungsziele und für einen kleineren Teilbereich.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden, Osten und Westen: durch die Straße „Neue Straße“,
- im Süden: maßgeblich durch die festgesetzte Grünfläche oder noch unbebaute

- Grundstücksflächen,
- lediglich im Südosten: durch das MI 2 Gebiet am Gutshaus.
2. Das Planungsziel besteht in Folgendem:
 - Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes,
 - Regelung der Grundflächenzahl in Bezug auf die Zulässigkeit der Überschreitung,
 - Reduzierung der Grünflächen zugunsten von allgemeinem Wohngebiet,
 - Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.
 3. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierbei ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
 4. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
 5. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
 6. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Amt Klützer Winkel, 23948 Klütz, Schloßstraße 1, Bauamt öffentlich auszulegen; der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen.
 7. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
 8. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden, die ansonsten nach § 2 Abs. 2 BauGB erforderlich ist, ist entbehrlich.
 9. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nach § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz 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)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 02/51101/56255000
	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	2026-02-24_Kluetz_B22_Ae4_Plan BV_Entw-groß_komp öffentlich
2	2026-02-25_Kluetz_B22-4Ae_Teil-B_BV-Entwurf öffentlich
3	2026-02-25_Kluetz_B22-4Ae_BG-BV-Entwurf_1+DB öffentlich

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 DER STADT KLÜTZ "ORTSLAGE ARPSHAGEN"

TEIL A - PLANZEICHNUNG
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 17). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 11. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2012 (BGBl. I S. 1902).



NUTZUNGSSCHABLONE

WA
WA
Allgemeine Wohngebiete
I
GRZ 0,2
GFZ 0,15
0
TH _{max} 4,00m
FH _{max} 9,00m
SD+WD
DN 25° - 50°

Grundlagenpläne:
- ALKIS von ZVG vom 17.11.2025
- Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz
von Dipl.-Ing. J. Dubbert vom 11.2004

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,2 0,15 I TH _{max} 4,00m FH _{max} 9,00m	MAS DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. 0,15 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 22 und 23 BauNVO
0 TH _{max} 4,00m FH _{max} 9,00m	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze Firststrichung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
0 TH _{max} 4,00m FH _{max} 9,00m	VERKEHRSFLÄCHEN Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
0 TH _{max} 4,00m FH _{max} 9,00m	SONSTIGE PLANZEICHEN Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
0 TH _{max} 4,00m FH _{max} 9,00m	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

322	Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	künftig fortfallende Darstellung z.B. Baugrenze und GFL-R

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

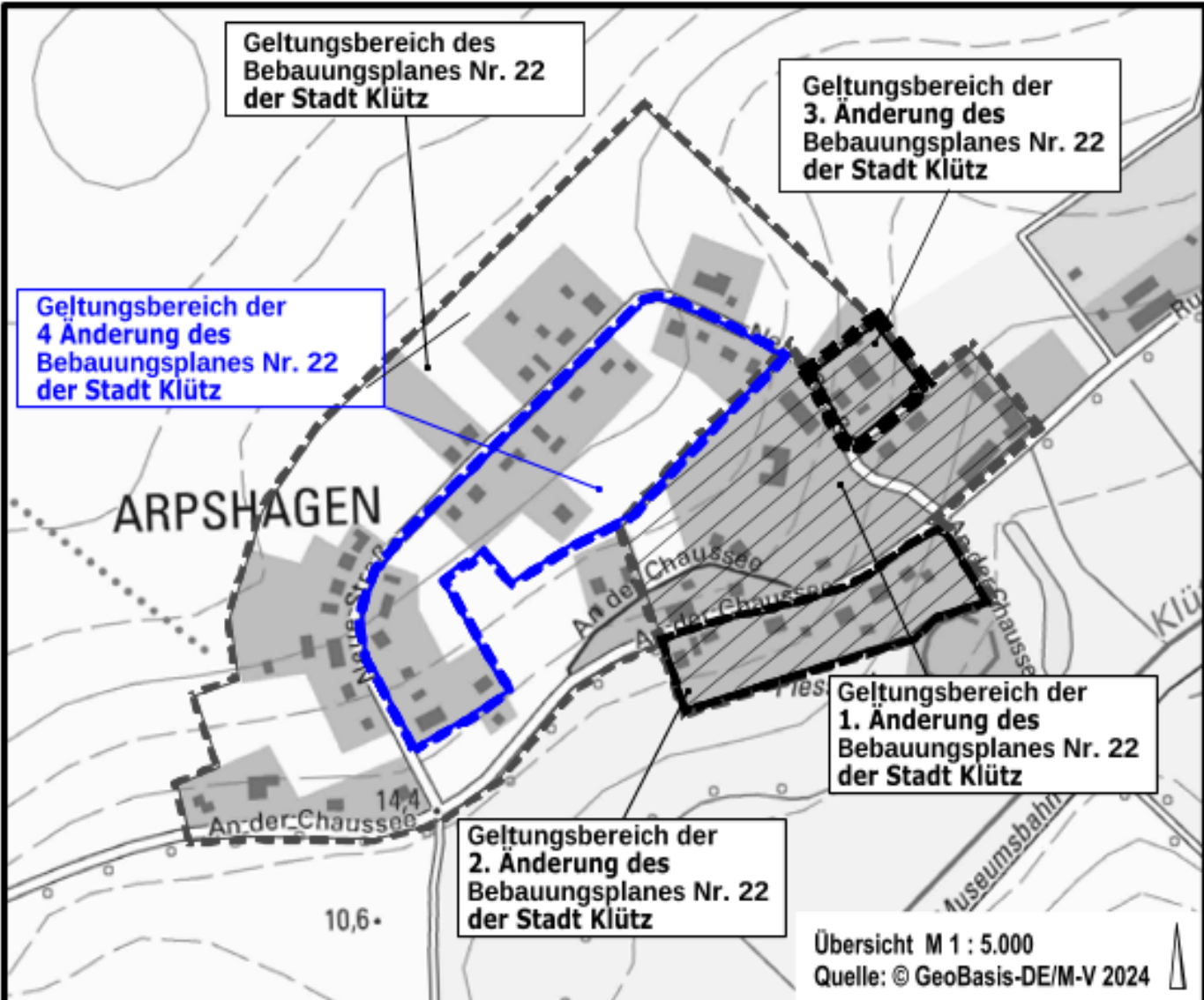
DN 25° - 50°	Dachneigung (DN) zwischen 25° - 50°
SD + WD	Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach,

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ortsbeziehung am erfolgt.
- Die Aufhebung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz erfolgt gemäß § 13a BauGB § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes in beschleunigtem Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während der Dienststunden im Amt Klütz Winkel in der Zeit von bis zum unterrichten und äußern kann. Die Unterlagen der frühzeitigen Unterrichtung wurden ergänzend unter [www.alkis.de](#) veröffentlicht. Verfahren der Bekanntmachung findet das Internet eingesetzt.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für die Ortslage Arpsenhagen im Verfahren nach § 13a BauGB mit Begründung geneigt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Teil B mit den örtlichen Bauvorschriften und der zugehörigen Begründung wurden in der Zeit von bis einschließlich im Internet unter [www.kluezt.de/central/bekanntmachungen/index.php](#) gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgesehenen Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Amt Klütz Winkel, Bauamt, Schulstraße 1, 23048 Klütz nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich dienstags bis freitag von 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr, dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ortsbeziehung am ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zu Niederschrift), dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz diesen Inhalt nicht kennen und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz nicht von Bedeutung ist und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umgestaltung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse [www.kluezt.de/central/bekanntmachungen/index.php](#) eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes (M-V) (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse [https://www.bauportal-mv.de/bauportal/bauportal](#) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klütz, den (Stempel) Bürgermeister
- Der tatsächliche Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ortsüblichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Faksimileausgabe) erfolgte Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
..... den (Stempel) Unterschrift
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz - Ortslage Arpsenhagen, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den örtlichen Bauvorschriften im Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Klütz als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Klütz vom genehmigt.
Klütz, den (Stempel) Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz - Ortslage Arpsenhagen, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den örtlichen Bauvorschriften im Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.
Klütz, den (Stempel) Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz - Ortslage Arpsenhagen, durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ortsbeziehung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 23 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungen anfechtend geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Klütz, den (Stempel) Bürgermeister

SATZUNG
DER STADT KLÜTZ ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22.1 "ORTSLAGE ARPSHAGEN"
GEMÄß § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 340) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAUO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.1 "Ortslage Arpsenhagen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

SATZUNG
ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 22
DER STADT KLÜTZ
"ORTSLAGE ARPSHAGEN"
IM VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



TEIL B – TEXT

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz „Ortslage Arpshagen“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Änderungen im Zusammenhang mit der 4. Änderung sind mit 4.Ä) blau gekennzeichnet.

Die Festsetzungen zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 betreffen nur den Geltungsbereich. Marginale Anpassungen werden nicht gesondert hervorgehoben, wie zum Beispiel die Anpassung des Baugebietstyps (nur noch WA-Gebiete). Die Festsetzungen beziehen sich auf WA-Gebiete. MI-Gebiete sind außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 enthalten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG IM WA-GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässig:

- alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 und 3 BauNVO.
- Die nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind bis auf die nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2.
- 4.Ä) – Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist zulässig.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,15.
- Die Überschreitung der GFZ gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Für das gesamte allgemeine Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgelegt.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)

- 4.Ä) Innerhalb des Baugebietes gilt die festgesetzte offene Bauweise. Überschreitungen der Baugrenzen für Vorbauten, Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile sind in einer maximalen Breite von 5 m und in einer maximalen Tiefe von 3 m zulässig.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt gilt die im jeweiligen Baufeld dargestellte Bezugshöhe (m über HN) für ihren unmittelbaren Bereich. Zwischen benachbarten Bezugshöhen ist ggf. zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren (örtlicher Bezugspunkt). Die in der Planzeichnung genannten Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf im gesamten

Geltungsbereich des B-Planes eine Höhe von 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt für das Vorhaben nicht überschreiten.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. 14 BauNVO)

Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen für KFZ im WA-Gebiet nur für den durch die festgesetzte Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Mindestabstand von Stellplätzen und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m.

II. MAßNAHMEN ZUR GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs 1a BauGB)

4.Ä) Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung gelten unabhängig weiter.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. **Baukörper**
Eine Ausrichtung der Hauptbaukörper entgegen der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Hauptrichtungen ist nicht zulässig.
2. **Dächer**
In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung sind für die Hauptbaukörper der Wohngebäude in den WA-Gebieten nur Schrägdächer in Form von Satteldächern und Krüppelwalmdächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Altgrad und entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone, zulässig. Dies gilt auch für Dachgauben und Sonnenkollektoren. Garagen, Carports und andere untergeordnete Nebenanlagen dürfen - abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung - mit Flachdächern errichtet werden.
3. **Materialien und Farben**
Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roter, rotbrauner, brauner oder schwarzer Farbe vorzunehmen. Dies gilt nicht für schrägverglaste Dachflächen und Sonnenkollektoren. Andere Farben sowie glasierte Pfannen sind nur ausnahmsweise zulässig. Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbgebung des Hauptbaukörpers zu gestalten.
4. **Fassaden**
Im Baugebiet sind nur Vormauerziegel, Putz und Holz oder deren Kombination zulässig. Die Farbe der Gebäudeaußenflächen ist für Vormauerziegel als braun, rotbraun und bei Anstrichen in gebrochenen hellen Farbtönen festgesetzt. Andere Farben sind nur ausnahmsweise zulässig.
5. **Einfriedungen**
Einfriedungen zu den Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind als Hecken und Zäune sowie deren Kombination zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1.40 m nicht überschreiten. Bei Kombination von Zaun und Hecke muss die Hecke mindestens die Höhe des Zaunes erreichen. Müllbehälter sind durch berankungsfähige Einfriedungen oder geschnittene Hecken zu umgeben.

6. Anlagen der Außenwerbung- und Warenautomaten
Pro Baugrundstück darf nur ein Werbeschild mit bis zu 1 m² Fläche aufgestellt werden. Die Höhe des Schildes darf die zulässige Zaunhöhe nicht überschreiten. Weiteres regelt die Landesbauordnung.
7. Abfallbehälter
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen. Für die Grundstücke, die über private Stichwege erschlossen werden, gilt es, die Abfallbehälter am Entsorgungstag an den gesondert gekennzeichneten Müllbehältersammelplätzen bereitzustellen.
8. Sattelitenanlagen
Innerhalb des Plangebietes sind Satellitenanlagen an Gebäuden nur zulässig, sofern sie in der Farbgestaltung der jeweiligen Außenwandfarbe - wenn an Außenwand vorgesehen - oder der jeweiligen Dachflächenfarbgebung - wenn auf Dachfläche vorgesehen - entsprechen.
9. Festsetzung zu Bußgeldern
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig Im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

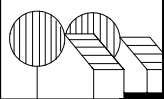
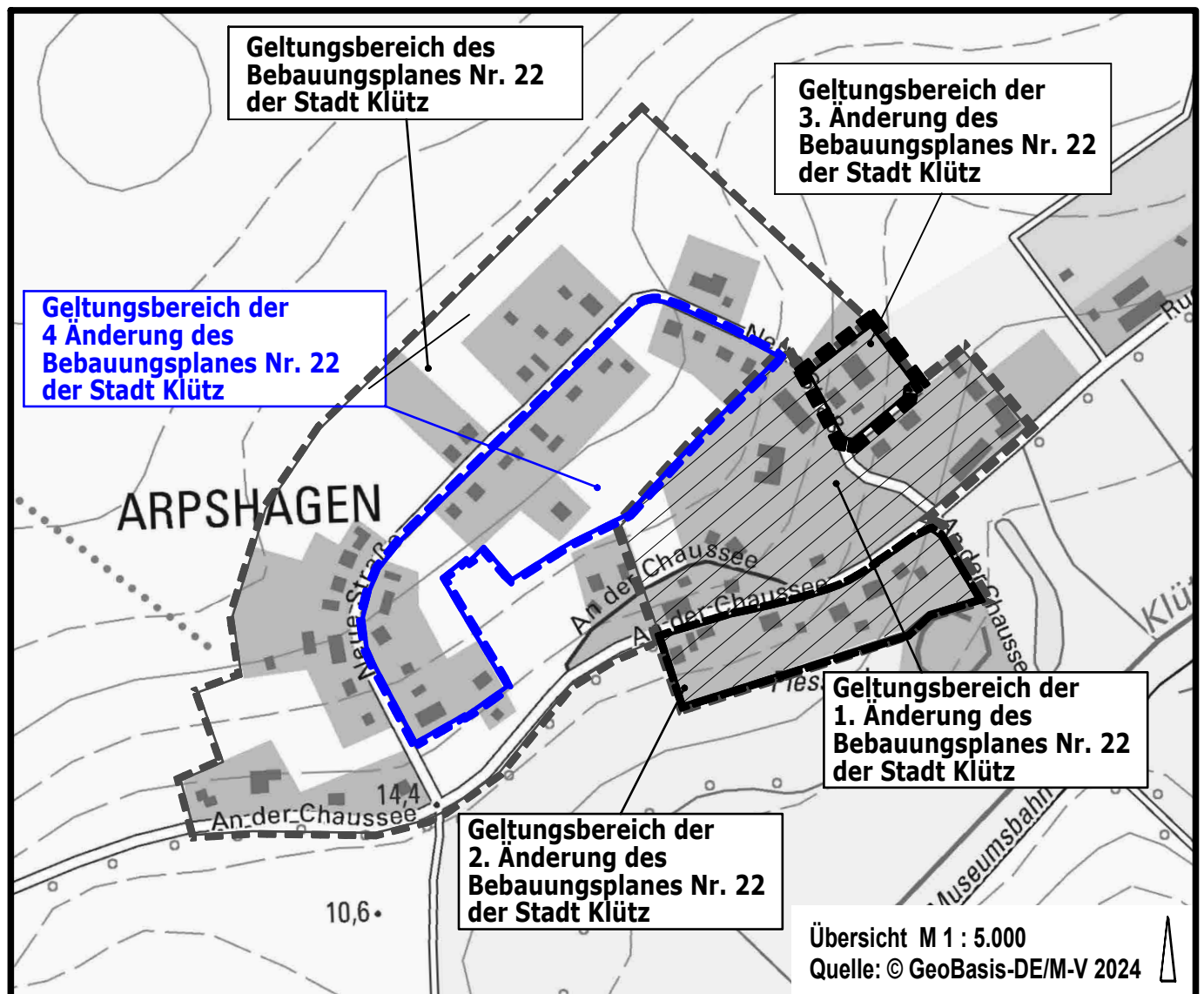
IV. HINWEISE

- 4.Ä) Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Hinweise, die sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergeben, werden bedarfsweise ergänzt.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 DER STADT KLÜTZ "ORTSLAGE ARPSHAGEN"

IM VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: März 2026

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz „Ortslage Arpshagen“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1 Planungsrechtlicher Teil		2
1. Planungsgegenstand		2
1.1 Vorbemerkung		2
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches		3
1.3 Planungsziele		3
2. Planverfahren		5
2.1 Wahl des Planverfahrens		5
2.2 Verfahrensdurchführung		5
3. Planungsrechtliche Festsetzungen		5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im WA-Gebiet		5
3.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen		5
3.3 Höhenlage		6
3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen		6
3.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen		6
3.6 Grünflächen		6
4. Ver- und Entsorgung		7
5. Umweltbelange		7
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung		7
Teil 2 Ausfertigung		8
1. Beschluss über die Begründung		8
2. Arbeitsvermerke		8

Teil 1 Planungsrechtlicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Klütz verfügt in Arpshagen über den Bebauungsplan Nr. 22. Für den Bebauungsplan wurden bereits Änderungen der Bauleitplanung durchgeführt. In den vergangenen Jahren hat sich die Stadt Klütz sehr intensiv mit der Bauleitplanung in Arpshagen beschäftigt und die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22.1 und Nr. 22.2 gefasst.

Insbesondere für den Bereich um das Gutshaus sind die Bewertungen für die Fortführung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 22.1 noch nicht abschließend geregelt. Hier gibt es noch entsprechenden Abstimmungs- und Erörterungsbedarf.

Für den Bebauungsplan Nr. 22.2 erfolgen derzeit die Bearbeitungen für den Geltungsbereich.

Bereits im Mai 2018 wurde auf Antrag der Beschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 in Arpshagen mit den Zielsetzungen zur Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, zur Anpassung der Grundflächenzahl, zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie zur Anpassung der Festsetzung der Grünflächen verfolgt.

Der Beschluss ist letztendlich bisher nicht umgesetzt worden. Unter Berücksichtigung, dass ein maßgebliches Planungsziel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22.1

- die Regelung der Nutzung von bisher festgesetzten Grünflächen,
- die Regelung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Zufahrten zu treffen ist,

wird das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für einen Teilbereich des Plangebietes, das keine öffentlichen Flächen enthält, fortgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wird mit dem Ziel gefasst, die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu allgemeinen Wohngebieten zu ändern. Für die Grundflächenzahl, die Zulässigkeit der Überschreitung zu regeln und somit die Zulässigkeit für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze allgemein gültig auf den Grünflächen zuzulassen.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung des real baulichen Bestandes angepasst. Nicht mehr benötigte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als entfallend dargestellt. Es werden letztlich nur diejenigen Grundstücke berücksichtigt, die privat genutzt sind und keine Bedeutung für die Öffentlichkeit haben. Flächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und dafür festgesetzte Leitungsrechte werden nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Öffentliche Straßen und Wege wie die „Neue Straße“ und die Straße „An der Chaussee“ werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Belange der Straßenverkehrsflächen und der übergeordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden außerhalb und unabhängig dieses Planverfahrens geführt. Grundsätzlich bleibt, dass das System der privaten Anliegerstraßen für die Hinterliegergrundstücke aufrechterhalten wird. Für die Hinterliegergrundstücke wird die bisher nicht geregelte Nutzung für die Errichtung von Garagen und Carports im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entsprechend geregelt.

Der Geltungsbereich berührt Grundstücke im Bogen der „Neuen Straße“ und berücksichtigt hier die 1. Reihe und die Grundstücke in der sogenannten 2. Reihe. Öffentliche Straßen sind somit nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,2 bemessen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt mit 0,15 bemessen. Die Anrechenbarkeit der Grundstücksfläche auf die GRZ erhöht sich durch die Vergrößerung des WA-Gebietes durch Reduzierung der Grünflächen.

Zusätzlich wird den jeweiligen Grundstückseigentümern die Überschreitung der GRZ um 50 von Hundert für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihrer Zufahrt, Nebenanlagen etc.) eingeräumt. Somit werden die Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken legitimiert und eine einheitliche Grundlage unter Wahrung des ursprünglichen Planungsziels gewährt.

Der Verzicht der südlich gelegenen Fläche mit Leitungsrechten ist dadurch begründet, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die Grundstücke in die Leitungen des ZVG gesichert ist. Überdies hat jeder der Grundstückseigentümer Vorsorge zu tragen, dass er Unterlieger und Hinterlieger nicht beeinträchtigt und das ansonsten auf Freiflächen anfallende und nicht gefasste Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken belässt. Die Grundstücksgröße und die Grundstücksstruktur lassen das zu.

Unter Berücksichtigung des Grundkonzeptes der Planung und des Bestandes an baulichen Anlagen, die sämtlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Baugrenzen verbleiben, werden für An- und Vorbauten Regelungen getroffen. Überschreitungen der Baugrenzen für Vorbauten und Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile sind in einer maximalen Breite von 5 m und einer maximalen Tiefe von 3 m zulässig. Dies resultiert aus dem Bestand.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz „Ortslage Arpshagen“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Westen: durch die Straße „Neue Straße“,
- im Süden: maßgeblich durch die festgesetzte Grünfläche oder noch unbebaute Grundstücksflächen,
- lediglich im Südosten: durch das MI 2 Gebiet am Gutshaus.

1.3 Planungsziele

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes,
- Regelung der Grundflächenzahl in Bezug auf die Zulässigkeit der Überschreitung,
- Reduzierung der Grünflächen zugunsten von allgemeinem Wohngebiet,
- Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.

Auf der nachfolgenden Übersicht zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 sind die bisher festgesetzten privaten Grünflächen im zentralen Bereich des Bebauungsplanes dargestellt, die zu allgemeinen Wohngebieten umgewandelt werden.



Abb. 1: Darstellung des Änderungsbereiches der 4. Änderung auf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22

2. Planverfahren

2.1 Wahl des Planverfahrens

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach § 13a BauGB. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat den Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes für einen kleineren Teilbereich gefasst.

2.2 Verfahrensdurchführung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierbei ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.

Bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die erforderlichen Verfahrensschritte sind durchzuführen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im WA-Gebiet

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden beibehalten. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird geregelt.

Die textlichen Festsetzungen im Text, Teil B zur Art der Nutzung basieren weiterhin auf der ursprünglich verwendeten Baunutzungsverordnung, zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Deshalb sind Ferienwohnungen grundsätzlich unzulässig. Es wird lediglich die Festsetzung zur Inanspruchnahme der Überschreitung der GRZ verwendet.

3.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke durch Vergrößerung von Baugrundstücken zu Lasten der privaten Grünflächen erweitert. Die Baugrenzen werden entsprechend Bestand angepasst. Die offene Bauweise bleibt erhalten. Eine Überprüfung der GRZ für den Gesamtbereich im Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz hat stattgefunden. Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 verbleiben einzelne Grundstücke mit einer Überschreitung der nach Änderung des Bebauungsplanes zulässigen GRZ 1 von 0,2 und der GRZ 2 von 0,1 bestehen. Auf einzelnen Grundstücken beträgt die GRZ durch den Umfang der versiegelten Flächen mehr als 0,3. Es handelt sich hierbei um Grundstücke, die nicht vergrößert werden, für die die GRZ derzeit bereits bis zu 0,55 beträgt. Dies erfolgt maßgeblich durch die starken Flächenbefestigungen auf den Grundstücken. Für Grundstücke, die durch die Hinzunahme von Grünflächen erweitert werden, insbesondere für Grundstücke in der sogenannten 2. Reihe zur „Neue Straße“, werden die GRZ von 0,3 deutlich unterschritten. In der Regel liegt die GRZ, gebildet aus GRZ 1 und GRZ 2, in der überliegenden Zahl der Fälle bei 0,2.

Schlussfolgernd wäre nur die Möglichkeit, die GRZ insgesamt anzuheben oder grundstücksbezogen anzuheben. Diese Überprüfung und Bewertung erfolgt im Rahmen der Gesamtaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22.1 und des Bebauungsplanes Nr. 22.2 der Stadt Klütz.

Im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich auf den Grundstücken in 2. Reihe Möglichkeiten der Rückhaltung auf dem Grundstück, so dass nachbarliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Ansonsten bestehen die Anschlussmöglichkeiten an die Anlagen und Einrichtungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bei den Anlagen des ZVG. Dies gilt für gefassten Oberflächenwasser, hingegen nicht für ungefassten Oberflächenwasser, das durch die Grundstückseigentümer selbst zu regeln ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird entschieden, die GRZ den tatsächlichen Anforderungen anzupassen oder dies im nachgelagerten oder weitergehenden Verfahren durchzuführen. Es gibt unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadt Klütz zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 22.1 und den Bebauungsplan Nr. 22.2 die Empfehlung, die GRZ unter Berücksichtigung des Bestandes für die GRZ 1 mit 0,3 und für die GRZ 2 bis zu 0,5 – somit eine Überschreitung um 0,2 - zuzulassen. In den jeweiligen Aufstellungsverfahren wird darüber entschieden, ob dies gesamtheitlich gebietsbezogen durchgeführt wird oder grundstücksbezogen. Damit soll dem Nachhaltigkeitsgrundsatz Rechnung getragen werden.

3.3 Höhenlage

Die Höhenlage wird gemäß Ursprungsfestsetzung des Bebauungsplanes beibehalten.

3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden Flächen durch die Umnutzung von Grünflächen zu allgemeinen Wohngebieten zusätzlich geregelt. Die Zulässigkeit auch vorhandener bereits auf Grünflächen errichteter Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und Zufahrten wird gesichert.

3.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Flächen, die mit Leitungsrechten im südlichen Bereich der Grundstücke der 2. Reihe belastet waren, wird verzichtet. Für diese Grundstücke sind die Modalitäten über Leitungsrechte zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nicht mehr vorgesehen. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen, um das Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken so zurückzuhalten, dass Beeinträchtigungen der bebauten Umgebung ausgeschlossen werden können. Außerhalb des Änderungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 verbleiben Leitungsrechte, die im zukünftigen Planverfahren entsprechend zu regeln sind.

3.6 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Grünflächen festgesetzt. Zugunsten der allgemeinen Wohngebiete werden die Grünflächen reduziert. Hier wird auf die bereits im Bestand geprägte Situation eingegangen. Garagen, Stellplätze und Zufahrten, die auf Grünflächen entstanden sind, werden dadurch legitimiert. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes werden eine Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes und eine Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes zu allgemeinem Wohngebiet. Dadurch

erhöhen sich die für die Anrechnung und Bewertung der GRZ zu bewertenden Grundstücksflächen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die gesicherte Ver- und Entsorgung werden erfüllt. Die Grundstücke sind an die Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorger angebunden. In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird gefassten Regenwasser in die vorhandenen Anlagen des ZVG abgeleitet. Für ungefassten Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken Vorsorge zu treffen, dass Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken ausgeschlossen werden. Die Grundstücke sind insbesondere in der 2. Reihe zur „Neue Straße“ ausreichend groß bemessen, um hier die Rückhaltung und schadlose Ableitung sowie Verdunstung auf den Grundstücken zu sichern. Weitergehende Vorkehrungen aus Sicht der Klütz werden hier nicht vorgesehen. Eine gesamtheitliche Bewertung erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22.1 und des Bebauungsplanes Nr. 22.2. Auf die ursprünglich festgelegten Leitungsrechte am südlichen Rand der Grundstücke in der 2. Reihe wird mangels dauerhafter Sicherung verzichtet. Die Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück so abzusichern, dass Beeinträchtigungen der bebauten Umgebung ausgeschlossen werden können.

5. Umweltbelange

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Planänderung wird beurteilt, dass sich maßgebliche Veränderungen für die Umweltbelange nicht ergeben. Die Überschreitung der GRZ um 50 v.H. für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird als vernachlässigbar angesehen. Die Bestandssituation bezüglich der GRZ wird in den Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 22.1 und den Bebauungsplan Nr. 22.2 final geregelt. Die Erkenntnisse aus den Beteiligungsverfahren werden einfließen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der weiteren Betrachtung der Bauleitplanung für den Ortsteil Arpshagen wird die Anpassung der Baugrenze entsprechend verfolgt. Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind die Baugrenzen anzupassen. Die bereits konzeptionellen Überlegungen am Gutshaus sind zu verfestigen, damit sie in Planungsrechtsfestsetzungen umgesetzt werden können. Noch bestehende Defizite zwischen bebauten Flächen und Überbauung der Grundstücke sollen durch Anpassung der GRZ (GRZ 1 und GRZ 2) sowie der Anpassung der Baugrenze behoben werden. Die Überschreitungsregelungen für An- und Vorbauten sowie untergeordnete Gebäudeteile sollen allgemein verbindlich werden. Aus der Übersicht der Plangeltungsbereiche vor und nach der Änderung ist bei der vergleichenden Betrachtung die Inanspruchnahme von Grünflächen zugunsten von Baugebieten ersichtlich.

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz „Ortslage Arpshagen“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Klütz, den..... 2026

(Siegel)

.....
Martin Kühl
Bürgermeister der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de