

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