

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

SV Klütz/19/13314

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für Arpshagen hier: Grundsatzbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Carola Mertins	<i>Datum</i> 11.04.2019 <i>Verfasser:</i> Julia Tesche
--	---

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

### **Sachverhalt:**

### **Sachverhalt:**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 in der Stadt Klütz, Ortslage Arpshagen liegt eine Vielzahl an Änderungsanträgen vor.

Diese Änderungsanträge beziehen sich insbesondere auf folgende Punkte:

- Zum Antrag Bereich 9 (Handwerksbetrieb auf rückwärtiger Grünfläche) soll zunächst eine Lösung gefunden werden, die ggf. ein zeitlich befristetes Baurecht (z.B. für 5 Jahre) für den Betrieb ermöglicht. Dazu Abstimmung mit dem Landkreis. Eine Bebauung in der zweiten Reihe eher nicht.
- Gleichbehandlung aller Grundstücke bezüglich GRZ (GRZ größer + Überschreitung).
- Erreichbarkeit der Baugrundstücke ist planungsrechtlich ohne Überquerung von Grünflächen zu regeln.
- Ferienwohnungen sollen untergeordnet zur Hauptnutzung ermöglicht werden; es wird davon ausgegangen, dass in dieser Lage eher wenige Eigentümer diesbezüglich ein Begehren haben werden; somit "ausnahmsweise zulässig".
- Ehemaliges Gutshaus als Beherbergungsbetrieb soll möglich sein.
- Auch nicht störende Gewerbebetriebe sollen ausnahmsweise im Plangebiet zulässig sein (aber keine Ferienwohnungen in diesem Sinne).

Es ist nicht zielführend, dass für jeden der einzelnen Sachpunkte ein Änderungsverfahren durchgeführt wird.

Unabhängig davon ist ein erheblicher Aufwand bezüglich der Überprüfung weiterer Unzulänglichkeiten des Planes erforderlich, um eine für die Zukunft rechtssichere Plangrundlage zu entwickeln.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung der Stadtvertretung der Stadt Klütz nochmals die Überprüfung des weiteren Handelns und Planungsansatzes.

- Ist es geboten, auf einzelne Änderungen zu reagieren und die Änderungen jeweils einzeln zu behandeln?
  - Ist es geboten, alle Änderungen in einem Planverfahren zu behandeln?
- Ist es besser, den Plan insgesamt aufzuheben, weil sich durch die stärkere Ausnutzung innerhalb des Gebietes eine andere Situation ergeben hat?

Bisher wurde festgelegt, dass die Stadt Klütz hierfür keine Aufwendungen in ihrer haushalterischen Planung berücksichtigt und die privaten Antragsteller für die Änderungsabsichten selbst aufkommen müssen.

Unter Berücksichtigung der genannten offenen Punkte bzw. Bewertung der einzelnen Anforderungen, die oben im Sachverhalt dargestellt sind, fasst die Stadt Klütz den Beschluss über das weitere Vorgehen.

Die Verwaltung macht darauf aufmerksam, dass eine Kostenregelung und Verlagerung auf die privaten Antragsteller schwierig ist. Zum einen handelt es sich um Unzulänglichkeiten, die im Rahmen der Planaufstellung erfolgt sind. Zum anderen sind neben dem jeweiligen betroffenen Antragsteller weitere betroffene Vorteilnehmer berührt, die ggf. nicht herangezogen werden können.

Sachstand zu den Ausgleichsmaßnahmen 2.5.2022:

#### 1. Heckenpflanzungen

Die betroffenen Eigentümer wurden durch die Verwaltung schriftlich aufgefordert, den Nachweis der Heckenpflanzungen bis 30.04.22 zu erbringen. Eigentümer von Flächen, auf denen das Luftbild die Pflanzung der Hecke bereits bestätigte, wurden nicht angeschrieben.

Bis 30.04.2022 haben sich 4 Eigentümer (insgesamt 5 Grundstücke) zurückgemeldet. Davon waren bei 2 Eigentümern die Pflanzungen nicht oder nicht ausreichend vorhanden und es wurde eine Fristverlängerung für den Nachweis der Pflanzungen bis 30.11.2022 gewährt.

Zum Umgang mit den fehlenden Rückmeldungen: Hier sollten die Eigentümer mit erneuter Frist von zwei Wochen zum Nachweis aufgefordert werden. Bei weiterer fehlender Rückmeldung, müsste das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

#### 2. Ausgleichsmaßnahme Umwandlung von Ackerfläche in Sukzessionsfläche

Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt nicht.

Unter den Flächen verlaufen größere Drainageleitungen, die das Niederschlagswasser aus dem Leonorenwald der Vorflut Klützer Bach zuleiten. Die Drainagen sollen geöffnet werden, so dass ein offenes Gewässer entsteht. Die Planung liegt vor, jedoch ist die Umsetzung bisher an der Finanzierung gescheitert. Die Öffnung der Drainagen ist keine Ausgleichsmaßnahme aus dem B-Plan.

#### 3. Anpflanzung von Bäumen

Die durch die Stadt Klütz noch zu pflanzenden Bäume im nordwestlichen Teil „An der Chaussee“ und südöstlich der „Neuen Straße“ werden im Herbst 2022 gepflanzt und sind bereits Bestandteil des Haushaltsplanes.

**Beschlussvorschlag:**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Klütz hat sich erneut mit dem Bebauungsplan Nr. 22 für Arpshagen beschäftigt.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst unter Berücksichtigung der Vielzahl an Anforderungen den Beschluss, den Bebauungsplan aufzuheben, um dann die Möglichkeiten des § 34 BauGB in Anspruch zu nehmen. Hierzu wird eine gesonderte Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg geführt.

o d e r

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss, dass die beabsichtigten Planänderungen durch die jeweils privaten Vorteilnehmer zu tragen sind, jeweils für einzelne zu ändernde Sachbereiche.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Anlage/n:**

Keine