

# Stadt Klütz

## Niederschrift

---

### Sitzung des Bauausschusses der Stadt Klütz

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 03.12.2020

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:35 Uhr

**Ort, Raum:** Regionale Schule Klütz "Aula", Straße des Friedens 2, 23948 Klütz

---

#### Anwesend

##### Mitglieder

Hartwig Holst

Angelika Palm

ab 19:05 Uhr

Hannes Palm

Heike Timm

Klaus Heselhaus

Kerstin Lederer

Detlef Reich

Peter Wienhold

##### Gäste

Jürgen Mevius

#### Abwesend

##### Mitglieder

Uwe Swazina

entschuldigt

Ralph Krüger

entschuldigt

Elisabeth Zimmer

unentschuldigt

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Bestätigung der Tagesordnung
4. Bestätigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung (24.09.2020) sowie Protokollkontrolle
5. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Huus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage  
Abwägungsbeschluss  
*Verfasser: Maria Schultz*  
SV  
Klütz/18/12524
6. Bebauungsplan Nr. 31. 2 der Stadt Klütz  
Vorbereitung Entwurf mit Abstimmung zum Konzept und zur Zahl der Wohneinheiten  
*Verfasser: Tesche, Julia*  
SV  
Klütz/20/14968
7. Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Hus" und dem Bebauungsplan Nr. 21 Teil 3 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg  
Information zu den Stellungnahmen und Vorbereitung Entwurf  
*Verfasser: Tesche, Julia*  
SV  
Klütz/20/14969
8. 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Klütz "Lübecker Straße"  
Vorbereitung Entwurf - hier Auswertung der verkehrstechnischen Untersuchung  
*Verfasser: Tesche, Julia*  
SV  
Klütz/20/14970
9. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße L 01  
Auswertung der Stellungnahmen und Vorbereitung Entwurf  
*Verfasser: Tesche, Julia*  
SV  
Klütz/20/14971

- |     |   |                      |
|-----|---|----------------------|
| 10. | Antrag auf Änderung des B-Plan Nr. 15 der Stadt Klütz<br><i>Verfasser: Tesche, Julia</i>  | SV<br>Klütz/20/14964 |
| 11. | Antrag auf Einziehung/Teileinziehung nach § 9 Straßen -<br>und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-<br>V) der öffentlichen Straße, Weg um den Bereich Schloß<br>Bothmer der Stadt Klütz<br><i>Verfasser: Zellner, Thomas</i> | SV<br>Klütz/20/14889 |
| 12. | Einziehung nach § 9 Straßen- und Wegegesetz<br>Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - M-V) einer<br>öffentlichen Straße, ehemalige Dorfstraße in Klütz OT<br>Arpshagen<br><i>Verfasser: Zellner, Thomas</i>                                | SV<br>Klütz/20/14892 |
| 13. | Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung  |                      |

### **Nichtöffentlicher Teil**

- |     |  |                       |
|-----|--|-----------------------|
| 14. | Beschluss zum gem. Einvernehmen nach § 36 BauGB<br>Vorhaben: Anbau eines Wintergartens an ein vorh.<br>Wohngebäude im B-Plan Nr. 22 "Arpshagen"<br>hier: Überschreitung der GRZ und GFZ; AZ 01098-20-08<br><br><i>Verfasser: Pettkus, Sandra</i> | V<br>Klütz/20/14479-1 |
| 15. | Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der<br>Gestaltungssatzung<br>hier. Einfriedung<br><i>Verfasser: Tesche, Julia</i>  | SV<br>Klütz/20/14959  |
| 16. | Beschluss zum gem. Einvernehmen nach § 36 BauGB<br>Vorhaben: Neubau einer Garage im B-Plan Nr. 22<br>"Arpshagen"<br>hier: Überschreitung der GRZ, AZ 02654-20-08<br><i>Verfasser: Tesche, Julia</i>  | SV<br>Klütz/20/14958  |
| 17. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36<br>BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB<br>Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit<br>Gewächshaus, Gartenhaus und Doppelcarport<br><i>Verfasser: Tesche, Julia</i>                         | SV<br>Klütz/20/14960  |
| 18. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36<br>BauGB<br>Vorhaben: Erweiterung einer Doppelhaushälfte, AZ<br>03238-20-08<br><i>Verfasser: Julia Tesche</i>   | SV<br>Klütz/20/14961  |

19. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Vorhaben: Modernisierung und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses, AZ 03202-20-08  
*Verfasser: Julia Tesche* SV  
Klütz/20/14962
20. Beschluss zum gem. Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Vorhaben: Anbau eines Kaltwintergartens an ein vorh. Wohngebäude im B-Plan Nr. 29 "Am Klützer Bach"; AZ 00871-20-08  
hier: nachgereichte Unterlagen  
*Verfasser: Tesche, Julia* SV  
Klütz/20/14963
21. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
- 21.1. Sachstandsmitteilung Christinenfeld  
hier: Asbau OD und Entwicklung des B-Plans 8 Teil 1 und 2

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

---

### **1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Hartwig Holst, eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 7 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

---

### **2 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

---

### **3 Bestätigung der Tagesordnung**

Die Punkte 5 und 14 werden von der Tagesordnung genommen. Anschließend lässt Herr Holst über die geänderte Tagesordnung abstimmen. Diese wird **einstimmig** bestätigt.

---

### **4 Bestätigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung (24.09.2020) sowie Protokollkontrolle**

Herr Heselhaus merkt an, dass im TOP 8 - im ersten Satz - nicht Herr Mahnel sondern Herr Heselhaus Ausführungen getätigt hat.

Anschließend lässt Herr Holst über die Niederschrift nebst der vorgenannten Änderung abstimmen. Die Niederschrift wird **einstimmig** bestätigt.

---

### **5 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Huus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 SV Klütz/18/12524 für die Ferienhausanlage Abwägungsbeschluss**

Entfällt.

---

### **6 Bebauungsplan Nr. 31. 2 der Stadt Klütz**

**Vorbereitung Entwurf mit Abstimmung zum Konzept und zur Zahl der Wohneinheiten**

**SV Klütz/20/14968**

---

---

Frau Palm betritt den Sitzungssaal. Es sind nunmehr 8 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

Dem anwesenden Planungsbüro Mahnel wird das Rederecht erteilt.

Hierbei handelt es sich um eine Mitteilungsvorlage zur Meinungsabklärung der anwesenden Ausschussmitglieder. Das Planungsbüro Mahnel informiert über den aktuellen Entwurf. In seiner Vorstellung geht er auf die verkehrliche Anbindung, die Geschossigkeit und die Haustypen ein. Anschließend geht er auf den avisierten Wohnungsschlüssel ein.

Die anwesenden Ausschussmitglieder geben folgende Punkte zur Entwurfsaufstellung zur Berücksichtigung:

- Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser als bezahlbarer Wohnraum sollen geschaffen werden, die Gebäude sollen in Ost-West-Ausrichtung errichtet werden
- Kleine Grundstücke für zweigeschossige Bauwerke
- Ansiedlung typischer Stadtvillen (3-5 WE), hier sollen die Grundstücke um die 1.000 m<sup>2</sup> groß sein
- Der vorhandene Grünstreifen und der Baumbestand sollen weitestgehend erhalten bleiben.
- öffentliche Teilbereiche sollen ebenfalls in den B-Plan integriert werden, in Form eines Bewegungspark und Spielplatz
- Die verkehrliche Anbindung des B-Plan 31.2 und das Verkehrskonzept für die Stadt Klütz sollen stimmig untereinander betrachtet werden. Das Verkehrskonzept der Stadt Klütz ist nach dem Bau der Erschließungsstraße weiter umgesetzt werden
- Im Plangebiet ist möglichst eine Bündelung der Dachformen für die einzelnen Baugebiete vorzusehen.

Herr Mahnel stellt seinen vorgestellten Entwurf als Anlage zum Protokoll zur Verfügung.

Anlage 1 Anlage zu TOP 6 - 2020-12-03-Kluetz-B31\_2-Grundst\_WE

---

**7 Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Hus" und dem Bebauungsplan Nr. 21 Teil 3 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg**

**SV Klütz/20/14969**

**Information zu den Stellungnahmen und Vorbereitung Entwurf**

Frau Lederer erklärt sich für befangen.

Herr Mahnel teilt mit, dass aus Sicht der Ordnungsbehörde kein Bedarf zum Handeln hinsichtlich des ruhenden Verkehrs während der Saison bestand. Zur Entzerrung des ruhenden Verkehrs wurden Parkflächen im hinteren Bereich des Grundstückes geschaffen. Zusätzlich wurde Beschilderung aufgestellt, die ein

geordnetes Parken ermöglicht. Herr Mahnel stellt den Entwurf vor. Art der Nutzung MI. Der Gebietscharakter soll entsprechend erhalten bleiben. Es sollen zwei Grundstücke entstehen. In den textlichen Festsetzungen soll gesichert sein, wenn die Nutzung als Parkplatz aufgegeben wird, dass die Nutzung auf Wohnen beschränkt wird. Die Anzahl der Häuser ist grundstücksbezogen festzusetzen.

Herr Mahnel stellt seine Vorstellung für die Protokollanlage zur Verfügung.

Im Weiteren wird sich darauf verständigt, die Obergrenze WA auf 0,4 für die GRZ 1 festzulegen. Eine Festlegung der Grundstücksgröße soll getroffen werden und über die Festlegung einer Baugrenze soll die bebaubare Fläche definiert werden, sowie der Anzahl der WE soll festgeschrieben werden.

#### Arbeitsauftrag an die Verwaltung:

Es ist zu klären, wie die Zufahrtssituation ausgeführt werden soll. Hier muss zu den Eigentumsverhältnissen geklärt werden, ob Grunderwerb getätigt werden muss, bzw. ob eine Umwidmung vollzogen werden kann.

Anlage 1 Anlage zu TOP 7 - 2020-12-03-Kluetz\_21\_4-Ueberlagerung-B-Plan-Eigentum

---

### **8 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Klütz "Lübecker Straße"**

**Vorbereitung Entwurf - hier Auswertung der  
verkehrstechnischen Untersuchung**

**SV Klütz/20/14970**

Frau Lederer erklärt sich für befangen.

Das Planungsbüro Mahnel stellt die verkehrstechnischen Untersuchungen dar und geht im Weiteren auf die Zielsetzung, bzgl. des Wohnmobilhafens ein. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es geänderte Vorschriften, die nicht konform sind mit dem Ursprungsplan des B-Plans Nr. 2. Da der Ursprungsplan auf anderen gesetzlichen Grundlagen entstanden ist, können die öffentlichen Straßen in Art und Weise, wie sie vorhanden sind, belassen werden. Eine Erweiterung der Post ist grundsätzlich möglich. Zur verkehrlichen Situation wird im Folgenden gesagt, dass die Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrten zum B-Plan Nr. 2 in Bezug auf die angrenzende Landesstraße und die Einfahrt zum Wohnmobilhafen ausreichend sind. Das vorliegende Gutachten weist keine zusätzlichen straßenbaulichen Maßnahmen aus.

Vor dem Rezeptionsbereich sind Stellplätze für Wohnmobile anzuordnen, um einen Rückstau bei An- und Abreise zu vermeiden.

Herr Mahnel bekommt von den anwesenden Ausschussmitgliedern die wohlwollende Zustimmung den Entwurf weiter vorzubereiten.

---

### **9 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße L 01**

**Auswertung der Stellungnahmen und Vorbereitung  
Entwurf**

**SV Klütz/20/14971**

---

Das Planungsbüro Mahnel führt aus, dass sämtliche Stellungnahmen vorliegen. Die Stellungnahmen befinden sich in der Auswertung. Die Emissionsschutzbehörde fordert, dass das vorliegende Gutachten zum Emissionsschutz aktualisiert wird. Es muss eine Abwägung hinsichtlich der Ferienwohnungen und Infrastruktur erfolgen. Der FNP muss ggf. an die neuen Voraussetzungen angepasst werden.

Die anwesenden Ausschussmitglieder sind sich darüber einig, dass an dem Ziel, die infrastrukturelle Einrichtung und die Ferienwohnungen hinsichtlich der Nutzungsverhältnisse festgehalten werden sollen. Es sollen entsprechende Verträge zur Sicherung der infrastrukturellen Nutzungsebene erstellt werden. Die Umsetzung von Gewerbeflächen in Ferienwohnungen ist vertraglich auszuschließen.

Herrn Mahnel wird im Folgenden aufgegeben, dass an den Zielsetzungen der Stadt Klütz festgehalten wird und entsprechende Gespräche mit Behörden geführt werden können.

---

## **10 Antrag auf Änderung des B-Plan Nr. 15 der Stadt Klütz**

**SV Klütz/20/14964**

Es liegt ein Antragbegehren zur Erweiterung der überplanbaren Flächen des B-Plan Nr. 15 vor. Hier sollen Grünflächen zwischen den B-Plan Nr. 15 und dem B-Plan Ostseeblick überplant werden. Die anwesenden Ausschussmitglieder sprechen sich mehrheitlich dagegen aus. Herr Holst stellt den Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung.

### **Beschluss:**

#### **Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, dem Antrag auf Aufnahme in den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plan Nr. 15 stattzugeben.

### **Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der	11
Vertreter:	
davon anwesend:	8
Zustimmung:	0
Ablehnung:	8
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

## **11 Antrag auf Einziehung/Teileinziehung nach § 9 Straßen - und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) der öffentlichen Straße, Weg um den Bereich Schloß Bothmer der Stadt Klütz**

**SV Klütz/20/14889**

Die Stadt Klütz soll als Straßenbaulastträger entlastet werden. Dementsprechend stellt das Land den Antrag die vorhandenen im Plan dargestellten Wegeflächen in die Baulast des Landes zu übernehmen. Vor abschließender Beschlussfassung soll von Seiten der Verwaltung geklärt werden, ob es rechtlich möglich ist, wenn

man der Variante 1) zustimmen würde, eine Rückabwicklung rechtlich möglich wäre. Die Klärung soll bis zur Sitzung der Stadtvertretung vorliegen.

Im Anschluss verständigen sich die anwesenden Ausschussmitglieder auf die Variante 1), mit dem Vorbehalt, dass eine rechtliche Rückabwicklung der Beschlussfassung bzw. eine Rückwidmung der Straßen, Wege möglich ist.

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

**Variante I:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschliesst, auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Straßen- und Wegegesetzes des Landes M-V (StrWG - M-V) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 42) in der aktuell gültigen Fassung, die Beantragung der Einziehung des öffentlichen Weges um den Bereich Schloss Bothmer (Gemarkung Klütz, Flur 4, Flurstück 191 ) bei der Landrätin als unteren Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, mit Sitz in 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg 1-3 durchzuführen, **mit dem Vorbehalt, dass eine rechtliche Rückabwicklung der Beschlussfassung bzw. eine Rückwidmung der Straßen, Wege möglich ist**

*oder*

**Variante II:**

~~Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschliesst, auf der Grundlage des § 9 Absatz 2 Straßen- und Wegegesetzes des Landes M-V (StrWG - M-V) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 42) in der aktuell gültigen Fassung, die Beantragung der Teileinziehung mit Einstufung von einer Gemeindestraße – „Ortsstraße“ in eine „Sonstigen öffentlichen Straße“ mit beschränkter Benutzerkreis an der Nutzung des öffentlichen Weges wie Fußgänger, Radfahrer, Schwerbehinderte, Eigentümer, Lieferanten des Eigentümers, (Gemarkung Klütz, Flur 4, Flurstück 191) bei der Landrätin als unteren Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, mit Sitz in 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg 1-3 durchzuführen.~~

**Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der	11
Vertreter:	
davon anwesend:	8
Zustimmung:	6
Ablehnung:	1
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

---

**12 Einziehung nach § 9 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - M-V) einer öffentlichen Straße, ehemalige Dorfstraße in Klütz OT Arpshagen** **SV Klütz/20/14892**

Frau Lederer erklärt sich für befangen.

Hier soll das, was im B-Plan Nr. 22 hätte schon vor Jahren umgesetzt werden müssen, vollzogen werden. Die vorhandene Straße soll in eine Privatstraße umgewidmet werden. Herr Holst stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Straßen - und Wegegesetzes des Landes M-V (StrWG - M-V) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 42) in der jetzt gültigen Fassung, die Beantragung der Einziehung des öffentlichen Straße die im Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz „Ortslage Arpshagen“ der Grundstücke (Gemarkung Arpshagen, Flur 1 Flurstück 371/000 und Gemarkung Arpshagen, Flur 1 Flurstück 366/000) bei der Landrätin als unteren Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, mit Sitz in 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg 1-3 durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der	11
Vertreter:	
davon anwesend:	8
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	1

Entsprechend § 24 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen: **Frau Kerstin Lederer**

---

**13 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung**

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

\_\_\_\_\_

Schriftführung:

\_\_\_\_\_