

# Stadt Klütz

## Niederschrift

---

### Sitzung des Bauausschusses der Stadt Klütz

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 23.11.2021

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 22:15 Uhr

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

---

#### Anwesend

Vorsitz

Angelika Palm

Mitglieder

Hartwig Holst

Uwe Swazina

Hannes Palm

Heike Timm

Kerstin Lederer

Klaus Heselhaus

Peter Wienhold

Protokollant/in

Maria Schultz

Bürgermeister/in

Jürgen Mevius

#### Abwesend

Mitglieder

Ralph Krüger

Detlef Reich

entschuldigt

unentschuldigt

#### Gäste:

- **Werner Peters**
- **Ronald Mahnel**

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
- 2.1. Errichtung einer Skaterbahn
3. Bestätigung der Tagesordnung
4. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (22.09.2021)
5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
- 5.1. Antrag auf Änderung des B-Plan Nr. 15 der Stadt Klütz zur Aufwertung der kulturellen Infrastruktur in der Wohlenberger Wiek SV Klütz/20/-2
- 5.2. Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude "Am Markt" hier: Grundsatzbeschluss V Klütz/17/1-2
- 5.3. Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung in der Ortslage Hofzumfelde hier: Grundsatzbeschluss BV/02/21/097
- 5.4. Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss BV/02/21/108
- 5.5. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz i.Z.m. der 3. Änderung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich südöstlich der Ortslage Wohlenberg westlich der Landesstraße (L 01) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss BV/02/21/109
- 5.6. Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde hier: Satzungsbeschluss BV/02/21/110

- |      |   |              |
|------|---|--------------|
| 5.7. | 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<br>hier: Abwägungsbeschluss  | BV/02/21/111 |
| 5.8. | 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<br>hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss<br><i>neue Anlage anbei</i> | BV/02/21/112 |
| 6.   | Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung  |              |

### **Nichtöffentlicher Teil**

- |      |  |              |
|------|--|--------------|
| 7.   | Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils  |              |
| 7.1. | Besucherlenkung im Gemeindegebiet Klütz, hier:<br>Nachtrag zu den Planungsleistungen   | BV/02/21/098 |
| 7.2. | Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz<br>hier: Bohrungen für Erdwärmesonden   | BV/02/21/101 |
| 7.3. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB<br>hier: Bebauung eines Grundstücks mit 2 Wohngebäude mit je 2 WE im Geltungsbereich der 1. Änd. des B-Plan Nr. 28 der Stadt Klütz                                | BV/02/21/102 |
| 7.4. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB<br>hier: Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Carportanlage im B-Plan Nr. 28 1. Änd. "Wohngebiet am Lindenring" + Antrag auf Abweichung, AZ 12846-21-08 | BV/02/21/103 |
| 7.5. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB<br>Vorhaben: Umbau und Modernisierung der Klützer Mühle - Erweiterung und Erneuerung der Freianlagen, AZ 13038-21-08  | BV/02/21/104 |
| 7.6. | Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB<br>Vorhaben: Errichtung einer privaten PKW-Stellplatzfläche, AZ 13233-21-08  | BV/02/21/105 |

- 7.7. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Vorhaben: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage, AZ 12552-21-08 BV/02/21/106
- 7.8. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Lagerhalle, AZ 12648-21-08 BV/02/21/107
- 7.9. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Vorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines landwirtschaftl. Betriebsgebäudes;  
hier: Aufstellung Dieseltank 40m<sup>3</sup> und Einbau eines Abfüllplatzes in einer vorhandenen Halle, AZ 13197-21-08 BV/02/21/113
- 7.10. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB  
Vorhaben: Errichtung einer privaten PKW-Stellplatzfläche, AZ 13303-21-08 BV/02/21/117
- 7.11. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB  
Vorhaben: Umbau und Sanierung eines Wohnhauses, AZ 13043-21-08 BV/02/21/121
8. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
9. Schließung der Sitzung

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

---

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

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und gibt wegen der vorgenommenen Vorbereitung für diese Wiederholungssitzung das Wort an die 2. stellv. Ausschussvorsitzende. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 8 von 10 Ausschussmitgliedern anwesend.

---

### **2 Einwohnerfragestunde**

---

#### **2.1 Errichtung einer Skaterbahn**

Niclas Berg stellt an Hand eines Modells den Entwurf für eine Skaterbahn vor. Vorgesprochen wird die Skaterbahn im Bereich Sportplatz zu errichten. Die Ausschussmitglieder begrüßen diese Initiative sehr und befürworten das Projekt. Ein entsprechender Standort muss ausgewählt werden und dann die Genehmigung und Finanzierung geklärt werden. Bei der weiteren Entwicklung des Projektes soll ein enger Kontakt mit Niclas gehalten werden.

---

### **3 Bestätigung der Tagesordnung**

TOP 5.4 und 5.5 (3. Änderung B- Plan Nr. 15) werden von der Tagesordnung genommen. Die BVL 21/121 soll Bestandteil der Tagesordnung werden.

Die in dieser Form geänderte Tagesordnung wird **einstimmig** bestätigt.

---

### **4 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (22.09.2021)**

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird mit **5 Ja-Stimmen** und **3 Enthaltungen** bestätigt.

---

---

## 5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

---

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

#### zur Aufwertung der kulturellen Infrastruktur in der Wohlenberger Wiek

SV Klütz/20/-2

Die Vorhabenträger stellen das Projekt vor und beantworten die Fragen der Ausschussmitglieder. Thematisiert werden:

- Notwendige Stellplätze und deren Erschließung
- Zerstückelung des Abstandsgrünstreifens zwischen der Bebauung und den Infrastrukturanlagen und Folgen für die benachbarten Grundstücke
- Größe der Baukörper
- Wohnen im Ferienhausgebiet

#### **Beschluss:**

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

die Stadtvertretung der Stadt Klütz befürwortet inhaltlich das vorgetragene Konzept. Dem gewünschten Standort wird nicht zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

### 5.2 Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude "Am Markt"

#### hier: Grundsatzbeschluss

V Klütz/17/1-2

Herr Werner Peters stellt als städtebaulicher Berater des Eigentümers die Bebauungsidee vor. Betonung des Eckgebäudes, sonst 2-geschossige traufständige Gebäude mit Satteldach. Eine Zufahrt gegenüber der bestehenden Zufahrt zum Wasserwerk. Erdgeschossniveau auf Straßenniveau sowohl im Bereich der Schloßstrasse, als auch am Markt. Vom Markt aus nur fußläufige Erreichbarkeit. Umsetzung ggf. nach Wettbewerb und nach einer festzulegenden und abzusichernden Gestaltungsidee mit dem Ziel Einheit trotz Vielfalt.

Die Bauausschussmitglieder diskutieren zu folgenden Punkten:

- Dauerhafte und rechtssichere Sicherung der Erstwohnsitze / Hauptwohnsitze
- Festschreibung der gestalterischen Qualität
- Bebauung muss in einem festgelegten engen Zeitraum stattfinden
- Planungsinstrument: ggf. VE- Plan
- Stellplätze im Innenbereich des Grundstückes laut Stellplatzsatzung
- Anwaltliche Prüfung, inwiefern diese Punkte festgeschrieben werden können in einem Vertrag/ Durchführungsvertrag

**Beschluss:**

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

die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt dem vorgestellten städtebaulichen Konzept vom 23.11.21 für eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden auf dem Grundstück am Markt (Flurstück 98/5, Flur 4, Gemarkung Klütz) grundsätzlich zuzustimmen.

Der Erstwohnsitz (Dauerwohnen) ist rechtssicher z. B. mittels Eintragungen von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch und Eintragungen im Baulastenkataster dauerhaft vor Erteilung der Baugenehmigung zu sichern. Durch einen Rechtsanwalt ist zu prüfen, wie abgesichert werden kann, dass die einzelnen Gebäude im engen zeitlichen Zusammenhang errichtet werden. Z. B. könnten in einem städtebaulichen Vertrag zusätzlich die Punkte Erstwohnsitze, gestalterische Qualität und Bebauungszeitraum abgesichert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

**5.3 Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung in der Ortslage Hofzumfelde**

**BV/02/21/097**

**hier: Grundsatzbeschluss**

Das Flurstück 104/8 Flur 1 Gemarkung Hofzumfelde befindet sich in Privateigentum.

**Beschluss:**

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

die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt dem Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung in der Ortslage Hofzumfelde, für das Flurstück 104/8, grundsätzlich zuzustimmen.

Zur Absicherung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag **vor dem Aufstellungsbeschluss** abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	8
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	2
Befangenheit:	0

---

**5.4 Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an**

**BV/02/21/108**



---

**der Landesstraße**

**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Beschlussvorlage wird zurückgestellt.

---

### **5.5 10. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**der Stadt Klütz i.Z.m. der 3. Änderung des  
Bebauungsplanes für einen Teilbereich südöstlich der  
Ortslage Wohlenberg westlich der Landesstraße (L 01)**

**BV/02/21/109**

**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Beschlussvorlage wird zurückgestellt.

---

### **5.6 Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde**

**BV/02/21/110**

**hier: Satzungsbeschluss**

Löschwasserentnahme ist noch zu klären.

**Beschluss:**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

- 1.** Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Klütz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung.
- 2.** Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 in Hofzumfelde wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch vorhandene Baugrundstücke der Ortslage Hofzumfelde, die über einen Stichweg und die Landesstraße erschlossen werden,
  - im Osten: durch die Dorfstraße (Landesstraße L 12),
  - im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
  - im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft
- 3.** Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 wird gebilligt.
- 4.** Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage

Hofzumfelde durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ergänzend in das Internet eingestellt werden.

5. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.
6. **Der Satzungsbeschluss wird gefasst, vorbehaltlich der Klärung des Löschwassers.**

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

**5.7 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**

**BV/02/21/111**

**hier: Abwägungsbeschluss**

Frau Lederer erklärt sich für befangen.

**Beschluss:**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die auf Grund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Stadt Klütz unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen. Es ergeben sich
  - zu berücksichtigende,
  - teilweise zu berücksichtigende und
  - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.Das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Klütz zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	8
Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	1

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

---

### **5.8 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**

**BV/02/21/112**

#### **hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Frau Lederer erklärt sich für befangen.

### **Beschluss:**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz:

- 1.** Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- 2.** Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz wird wie folgt begrenzt:
  - nördlich: durch die Landesstraße (L 01) "An der Chaussee",
  - östlich: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung am "Reethausweg" Nr. 1, 2a, 2b, 5, 6, 11,
  - südlich: durch Flächen für die Landwirtschaft (Grünland),
  - westlich: durch den Weg in Richtung Großenhof und Bössow bzw. durch das Grundstück An der Chaussee 1 "Dat oole Huus".
- 3.** Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 21.4 inklusive der zugehörigen Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
- 4.** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
- 5.** Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	8
Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	1

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

---

## 6 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

1. Restleistungen Wemacom: Die Verwaltung wird gebeten zum aktuellen Sachstand zu informieren
2. Verteileranlage Sporthalle: farbliche Gestaltung fehlt noch.

Vorsitz:

Schriftführung:

---

Angelika Palm

---

Maria Schultz