

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/21/108-1

öffentlich

### 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: Grundsatzbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 06.04.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz	
<i>Beratungsfolge</i> Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 19.04.2022	Ö/N Ö

#### **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz stellt die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und der Errichtung von dafür erforderlichen Gebäude und Stellplätze zu schaffen. Ebenso soll weiterhin ein öffentlicher Parkplatz für die Strandbesucher bestehen und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches nach dem Regelverfahren.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wurde in den gemeindlichen Gremien vorgestellt und von der Stadt Klütz befürwortet. Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf erstellt und für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren genutzt. Da bisher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte, wurden auch die Projektunterlagen für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren genutzt und mit ausgelegt bzw. an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet. Die Stadt Klütz hat mit dem Vorentwurf des Bauleitplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und durchgeführt.

Die Stadt Klütz entscheidet, ob die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als vorhabenbezogener Bebauungsplan oder als Angebotsplan aufgestellt werden soll.

Folgende Gutachten und Untersuchungen werden nach dem vorliegenden Grundsatzbeschluss für die Entwurfssfassung erarbeitet und bilden dann die Grundlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:

- Artenschutzfachbeitrag,

- Schallschutztechnische Untersuchung,
- Nachweis der Regenwasserableitung bzw. -versickerung,
- Bodengutachten,
- Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit
- Baumschutz.

Teile des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 liegen innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Abstandes von 200 m landwärts von der Ostseeküste (§ 89 LWaG M-V). Die Abstimmung diesbezüglich wird im Beteiligungsverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde sowie mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt geführt.

Die Stadt Klütz hat sich mit den Anforderungen und Sicherungen zur Infrastruktur im Bereich am Strand beschäftigt und dies im Rahmen ihrer Sitzungen behandelt. Zuletzt wurde über die Sachverhalte auf der Sitzung des Bauausschusses am 17.03.2022 sowie im Hauptausschuss am 04.04.2022 gesprochen.

Infolge der Erhöhung der Raumhöhe im Erdgeschoss auf max. 3,30 m, die die Funktion als Gewerberäume berücksichtigt, geht ggf. eine Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe einher. Die konkreten Höhen werden im weitergehenden Aufstellungsverfahren ermittelt und dies wird von der Stadt toleriert, wenn diese Höhen auf Grund der Raumhöhen der Gewerberäume erhöht werden müssen.

Das Gelände im Bereich der Stellplätze ist so zu gestalten, dass die Sichtbeziehungen auf die Gewerbeeinheiten verbessert werden.

Die Anteile an Nutzfläche werden differenziert festgelegt und sind im Verhältnis von 47 % für Gewerbe und Infrastruktur und 53 % für Ferienwohnungen vorzusehen.

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Aus diesem Grund soll auch keine Festsetzung von gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen) im Bebauungsplan erfolgen, da in diesem Fall das konkrete Vorhaben Bestandteil des Durchführungsvertrages sein wird.

Darüber hinaus ist die Außenwirkung so zu gestalten, dass es sich nicht nur um eine Ferienwohnanlage, sondern auch um einen Schwerpunkt der Infrastruktur im Ortsteil Wohlenberg handelt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Grundsatzbeschluss über die Fortführung der Bauleitplanung für die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.

- Die Raumhöhe im Erdgeschoss wird auf max. 3,30 m unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung erhöht. Die entsprechend einhergehende Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude ist anzupassen.
- Das Gelände im Bereich der Stellplatzflächen ist so abzusenken, dass die Sichtbeziehungen auf die Gewerbeeinheiten verbessert werden.
- Die Flächenanteile für Gewerbe und Infrastruktur sind mit 47 % und die Flächenanteile für Ferienwohnungen mit 53 % vorzusehen und abzusichern.

- Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.
- Hinsichtlich der Außenwirkung ist auf die gewerbliche Nutzung und einen Schwerpunkt für Infrastruktur im Ortsteil Wohlenberg hinzuwirken.

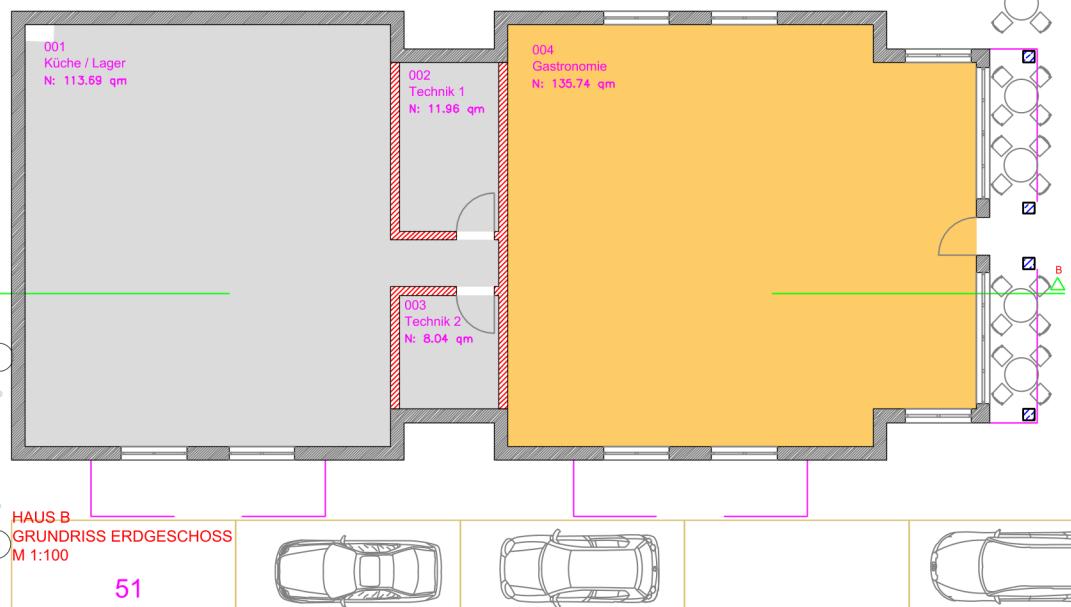
### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	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:
<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

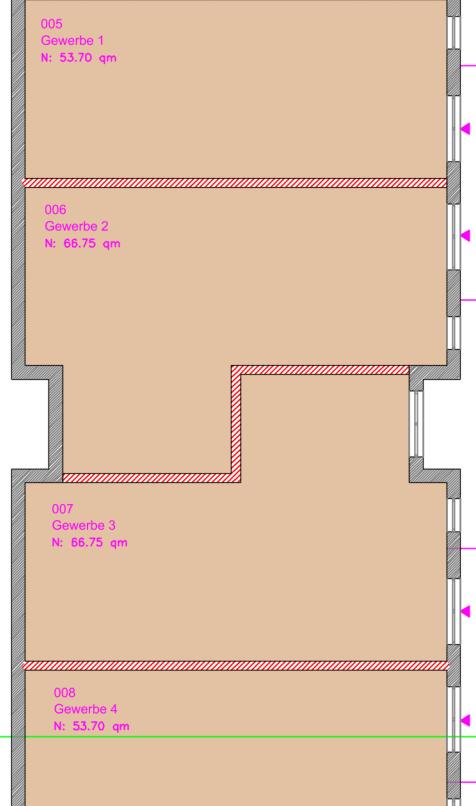
1	ACAD-Wohlenberg_Konzept_19-10-02-EG öffentlich
2	ACAD-Wohlenberg_Konzept_19-10-02-OG öffentlich
3	ACAD-Wohlenberg_Konzept_19-10-02-DG öffentlich
4	Wohlenberg DIN 277-1 öffentlich
5	Wohlenberg Nutzfläche öffentlich

Erdgeschoss						
Nummer	Name	Beschreibung	Fläche & Umfang			
			Umfang	Grundfläche	Berechnungsregel	Anrechenbare Fläche
001	Küche / Lager		47.86 m	113.69 qm		N: 113.69 qm
002	Technik 1		14.33 m	11.96 qm		N: 11.96 qm
003	Technik 2		11.37 m	8.04 qm		N: 8.04 qm
004	Gastronomie		47.61 m	135.74 qm		N: 135.74 qm
005	Gewerbe 1		32.07 m	53.70 qm		N: 53.70 qm
006	Gewerbe 2		37.85 m	66.75 qm		N: 66.75 qm
007	Gewerbe 3		37.85 m	66.75 qm		N: 66.75 qm
008	Gewerbe 4		32.07 m	53.70 qm		N: 53.70 qm
				510.34 qm		N: 510.34 qm

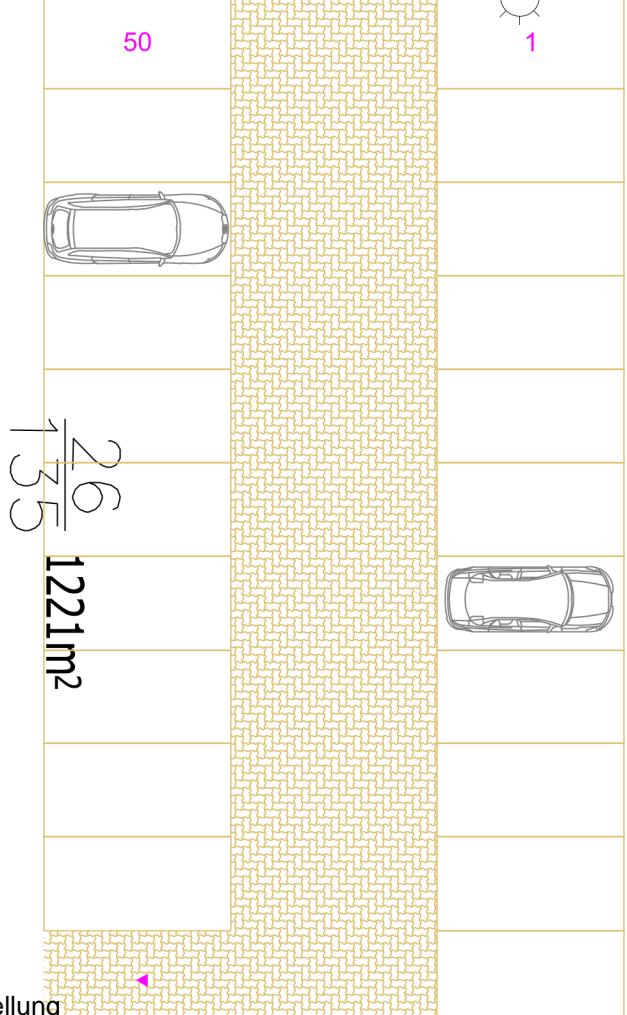


1/34

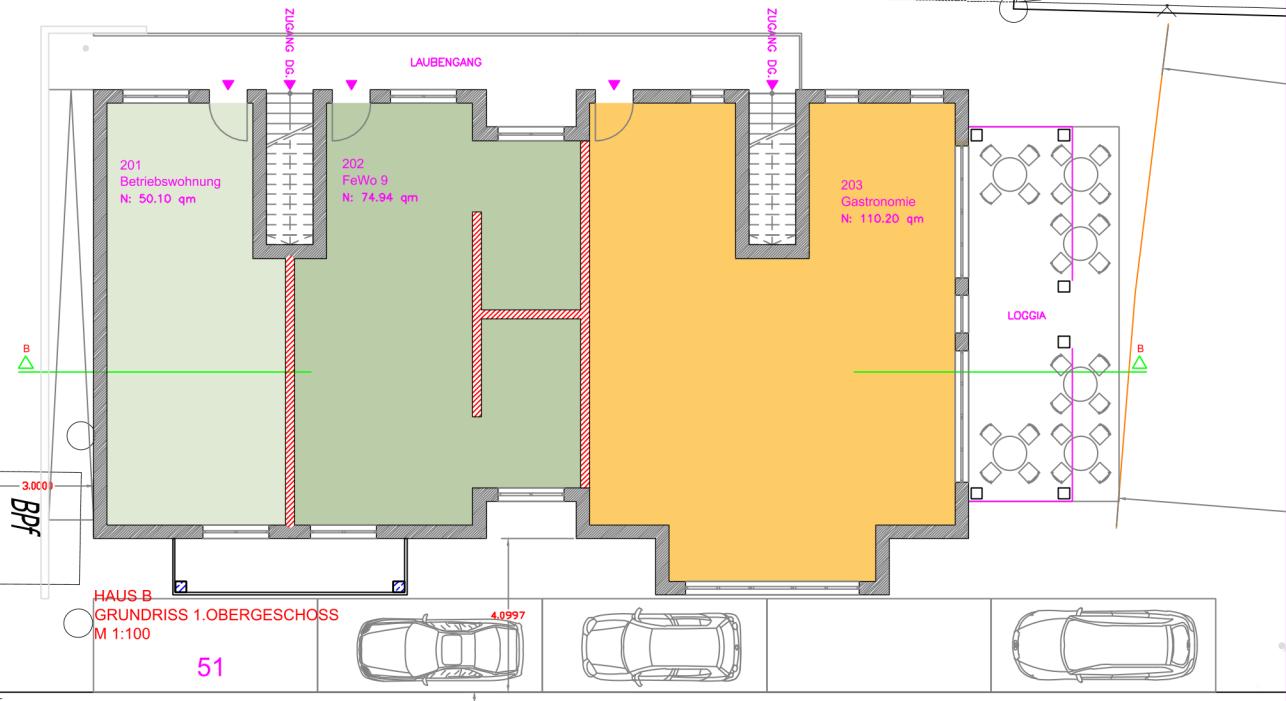
Zufahrt unbef.



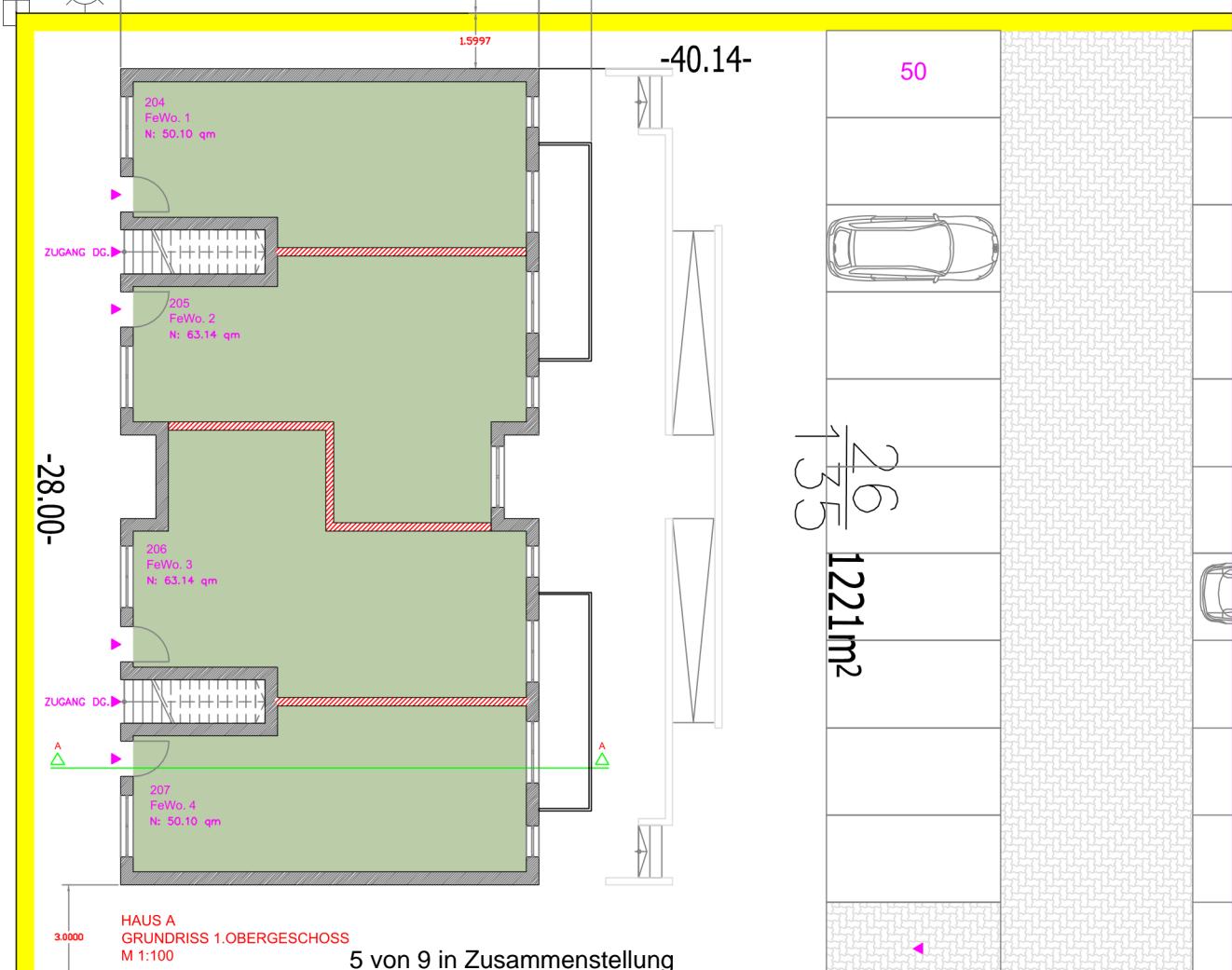
-40.14-



Allgemein		Fläche & Umfang				
Nummer	Name	Beschreibung	Umfang	Grundfläche	Berechnungsregel	Abrechenbare Fläche
201	<b>Betriebswohnung</b>		32,07 m	50,10 qm		Nr: 50,10 qm
204	<b>Fewo. 9</b>		54,10 m	74,94 qm		Nr: 74,94 qm
203	<b>Gastronomie</b>		53,37 m	110,20 qm		Nr: 110,20 qm
203a	<b>Gastr. Loggia</b>		25,63 m	27,45 qm		Nr: 27,45 qm
204	<b>Fewo. 1</b>		32,07 m	50,10 qm		Nr: 50,10 qm
205	<b>Fewo. 2</b>		37,85 m	63,14 qm		Nr: 63,14 qm
206	<b>Fewo. 3</b>		37,85 m	63,14 qm		Nr: 63,14 qm
207	<b>Fewo. 4</b>		32,07 m	50,10 qm		Nr: 50,10 qm
				<b>489,36 qm</b>		<b>Nr: 489,36 qm</b>

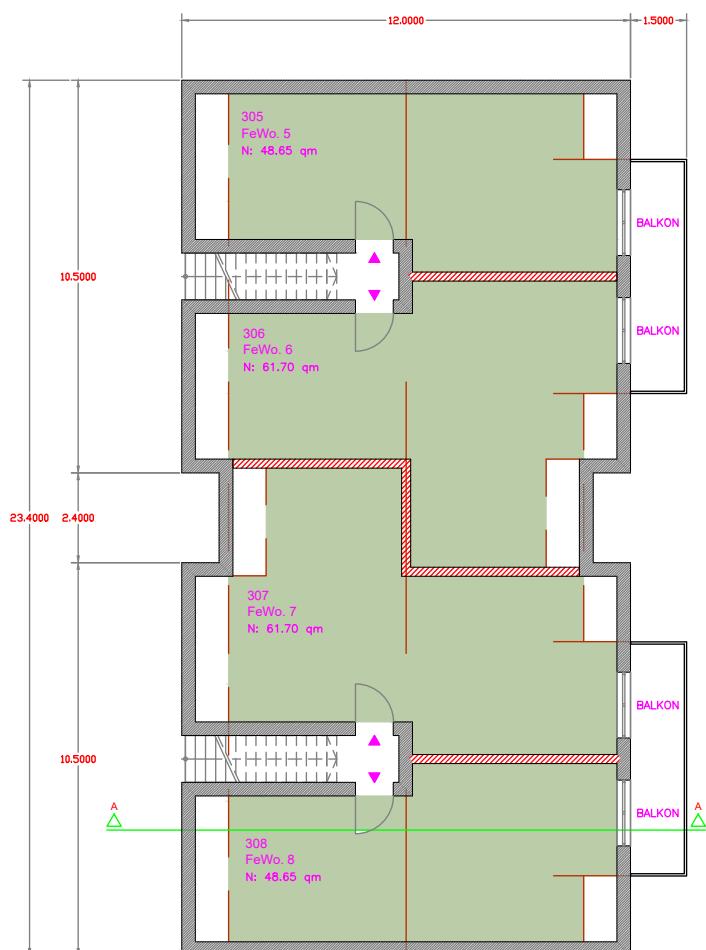
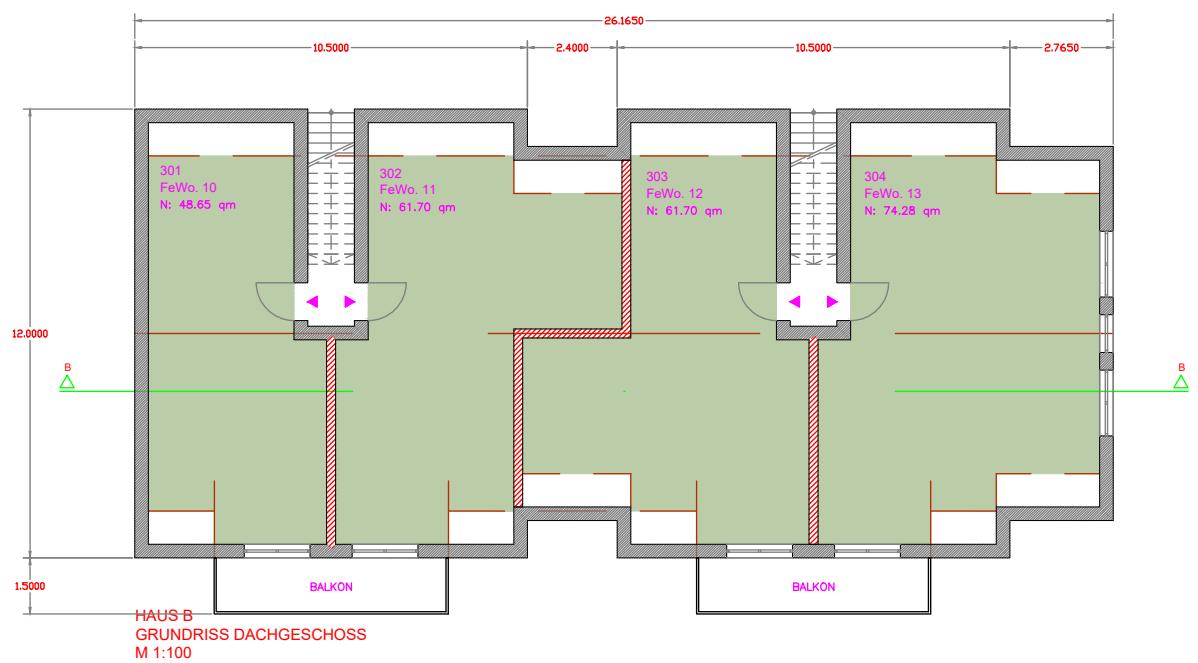


Zufahrt unbef.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen lt. B-Plan

Dachgeschoss		Fläche & Umfang			
Allgemein		Umfang	Grundfläche	Berechnungsregel	Anrechenbare Fläche
Nummer	Name	Beschreibung			
301	FeWo. 10	32,07 m	48,65 qm	N: 48,65 qm	
302	FeWo. 11	37,85 m	61,70 qm	N: 61,70 qm	
303	FeWo. 12	37,85 m	61,70 qm	N: 61,70 qm	
304	FeWo. 13	37,60 m	74,28 qm	N: 74,28 qm	
305	FeWo. 5	32,07 m	48,65 qm	N: 48,65 qm	
306	FeWo. 6	37,85 m	61,70 qm	N: 61,70 qm	
307	FeWo. 7	37,85 m	61,70 qm	N: 61,70 qm	
308	FeWo. 8	32,07 m	48,65 qm	N: 48,65 qm	
			467,03	qm	N: 467,03 qm



B - Plan Nr. 15 der Stadt Klütz | NEUBAU FERIENZENTRUM WOHLENBERG | PLANUNGSKONZEPT

Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Neubau Haus A:	Geschoss	Nutzung	BGF / m <sup>2</sup>	
	EG	Gewerbe	276,00	
	1.OG	FeWo.	295,00	
	DG	FeWo.	295,00	
		<b>866,00</b>	<i>BGF gesamt</i>	

Berechnung GRZ

Neubau Haus A:	GRZ I	GRZ II
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	294,80	
Zugänge Gewerbe		92,30
Wege		107,50
Pkw-Stellplätze und Fahrgasse		416,50
	<b>294,80</b>	<b>616,30</b>

Neubau Haus B:	Geschoss	Nutzung	BGF / m <sup>2</sup>	
	EG	Gastronomie	317,00	
	1.OG	Gastronomie	176,00	
		FeWo.	160,00	
		Laubengang	50,00	<i>Erschließung</i>
	DG	FeWo.	323,00	
		<b>1.026,00</b>	<i>BGF gesamt</i>	

Neubau Haus B:	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	385,00	
Außensitzplätze		52,50
Wege		11,60
Pkw-Stellplätze		87,50
	<b>385,00</b>	<b>151,60</b>

Haus A + Haus B: **1.892,00** BGF gesamt

Grundstücksflächen aus dem Lageplan:

	m <sup>2</sup>
Gewerbe	276,00
Gastronomie	493,00
<b>Zwischensumme Gewerbe + Gastronomie:</b>	<b>769,00</b>
FeWo.	1.073,00
Laubengang	50,00
<b>Zwischensumme FeWo. + Laubengang:</b>	<b>1.123,00</b>

**1.892,00** BGF gesamt

Aktueller Planung	
Gesamt: FeWo. + Gewerbe + Gastronomie	1.842,00
FeWo.	58,25 % 1.073,00
Gewerbe + Gastronomie	41,75 % 769,00

Variante Änderung 1.OG Haus B FeWo. in Gewerbe / Betreiberwohnung	
Rettungsschwimmer (160 m <sup>2</sup> )	
Gesamt: FeWo. + Gewerbe + Gastronomie	1.842,00
nur FeWo.	49,57 % 913,00
Gewerbe + Gastronomie	50,43 % 929,00

## Aktuelle Planung

Haus A		Fewo	Gewerbe	Sonstiges	Geschoss
S	Gewerbe 1		53,70		
	Gewerbe 2		66,75		
	Gewerbe 3		66,75		
	Gewerbe 4		53,70		240,90
EG	FEWO 1	50,10			
	FEWO 2	63,14			
	FEWO 3	63,14			
	FEWO 4	50,10			226,48
OG	FEWO 5	48,65			
	FEWO 6	61,70			
	FEWO 7	61,70			
	FEWO 8	48,65			220,70
Haus B					
S	Gastro		135,74		
	Gastro / Küche		113,69		
	Technik 1		11,96		
	Technik 2		8,04		269,43
EG	Gastro		110,20		
	Gastro-Loggia		27,85		
	Betr. Wohn.	50,10			
	FEWO 9	74,94			263,09
OG	FEWO 10	48,65			
	FEWO 11	61,70			
	FEWO 12	61,70			
	FEWO 13	74,28			246,33
		818,55	648,38	-	1.466,93
		55,80%	44,20%	0,00%	100,00%

## Variante Vorschlag

Haus A		Fewo	Gewerbe	Sonstiges	Geschoss
S	Gewerbe 1		53,70		
	Gewerbe 2		66,75		
	Gewerbe 3		66,75		
	Gewerbe 4		53,70		240,90
EG	FEWO 1	50,10			
	FEWO 2	63,14			
	FEWO 3	63,14			
	FEWO 4	50,10			226,48
OG	FEWO 5	48,65			
	FEWO 6	61,70			
	FEWO 7	61,70			
	FEWO 8	48,65			220,70
Haus B					
S	Gastro		135,74		
	Gastro / Küche		113,69		
	Technik 1		11,96		
	Technik 2		8,04		269,43
EG	Gastro		110,20		
	Gastro-Loggia		27,85		
	FEWO/ Rettungsschwimmer		50,10		
	Gewerbe/ Betr. Wohn		74,94		263,09
OG	FEWO 10	48,65			
	FEWO 11	61,70			
	FEWO 12	61,70			
	FEWO 13	74,28			246,33
		693,51	773,42	-	1.466,93
		47,28%	52,72%	0,00%	100,00%