

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

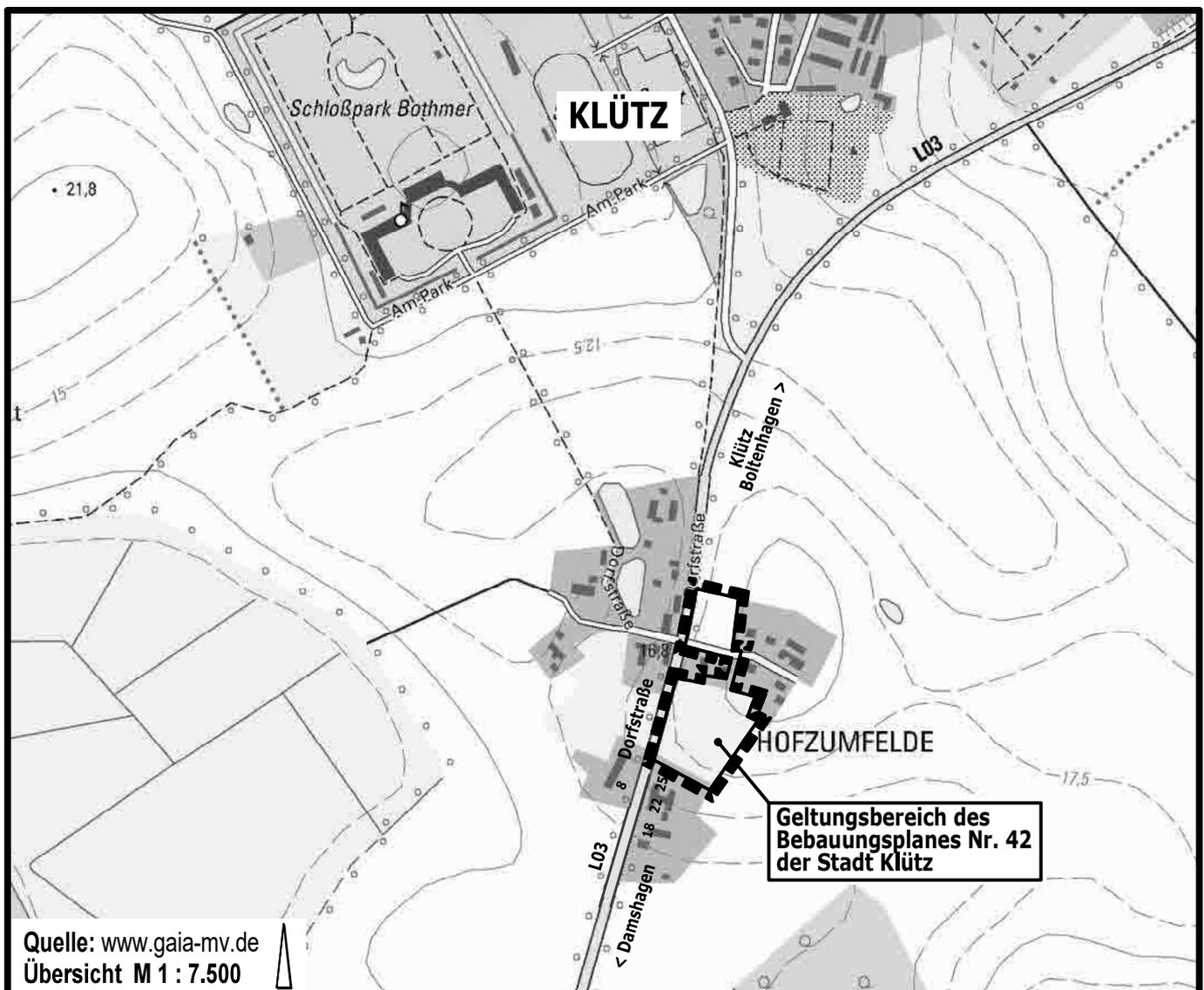
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE

ÖSTLICH DER DORFSTRAÙE (LANDESSTRAÙE L 03)

GEMÄÙ § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-00

Planungsstand: Oktober 2019

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

An die Stadt Klütz wurde der Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für Flächen östlich der Landesstraße in Hofzumfelde gerichtet. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Zur Arrondierung eignet sich die Einbeziehung der Flächen in die Ortslage. Im Rahmen der Gestaltungsplanung für die Ortslage Hofzumfelde sind bereits in den 1990er Jahren städtebauliche Konzepte für eine bauliche Ergänzung und Entwicklung erarbeitet worden. Diese Überlegungen sollen anhand des Antrages wieder aufgenommen werden und planungsrechtlich vorbereitet werden.

Für den Geltungsbereich wird unter Berücksichtigung des vorgelegten Antrages die unbebaute Flächen östlich der Landesstraße, die im Norden und im Süden bereits durch bebaute Grundstücke begrenzt wird, einbezogen. Das städtebauliche Konzept wird unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten erstellt. Die Auswirkungen des überörtlichen Verkehrs sind zu berücksichtigen und sollen in die Bearbeitung des Konzeptes einfließen.

Zielsetzung ist die Entwicklung eines Wohngebietes gemäß Vorgabe des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt. Es ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Für die verkehrliche Anbindung ist eine öffentliche Straße vorgesehen.

In der Ortslage Hofzumfelde soll östlich der Landesstraße eine ursprünglich mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaute und für Zwecke der Landwirtschaft genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Es werden nur diejenigen Grundstücksflächen mit dem Bebauungsplan überplant, für die eine Neubebauung vorgesehen ist. Für die im Bestand vorhandenen Grundstücke wird aus Sicht der Stadt Klütz kein Erfordernis für eine planungsrechtliche Regelung gesehen.

Die Stadt Klütz sieht hier zwei unterschiedliche Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung. Eine Variante (1A) sieht vor, das Plangebiet von Süden über eine Einbahnstraße - von der Dorfstraße abzweigend – verkehrlich zu erschließen. Diese Erschließungsstraße bindet im Norden an die vorhandene Straße an, die den Anschluss an die Dorfstraße zur Ausfahrt aus dem Plangebiet sichert.

Eine weitere Variante (2A) sieht vor, die Zufahrt zum Plangebiet über die bisherige Straßenanbindung in Hofzumfelde als Ein- und Ausfahrt für den Kfz-Verkehr zu sichern. Innerhalb des Plangebietes ist dann eine Wendemöglichkeit für die Kfz vorzusehen, die auch für Lkw und insbesondere für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie die Entsorgungsfahrzeuge der Müllabfuhr hinreichend groß auszubilden ist. Im südlichen Bereich soll nur eine Anbindung des Plangebietes an die Dorfstraße für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Erörterung der Planungsziele sollen die Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung und die Anforderungen an das Verfahren mit den zuständigen Behörden und Stellen (Landkreis Nordwestmecklenburg, Straßenbauamt) abgestimmt werden.

Es soll eine siedlungstypische Bebauung in Form von Einzel- Doppel- und Reihenhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Stadt Klütz nimmt somit die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von städtischen und städtebaulichen Zielstellungen zu schaffen und stellt einen Bebauungsplan auf.

2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 16. September 2019 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 gefasst.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Dorfstraße in Hofzumpfelle. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise das Grundstück Dorfstraße 28b sowie das Grundstück Dorfstraße 26 und teilweise Dorfstraße 26b,
- im Osten: durch die Grundstücke Dorfstraße 28b, 26b, 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch die Flurstücke mit einem Gebäude nördlich der Dorfstraße Nr. 25,
- im Westen: durch die Dorfstraße (L 03) sowie die Dorfstraße Nr. 26.

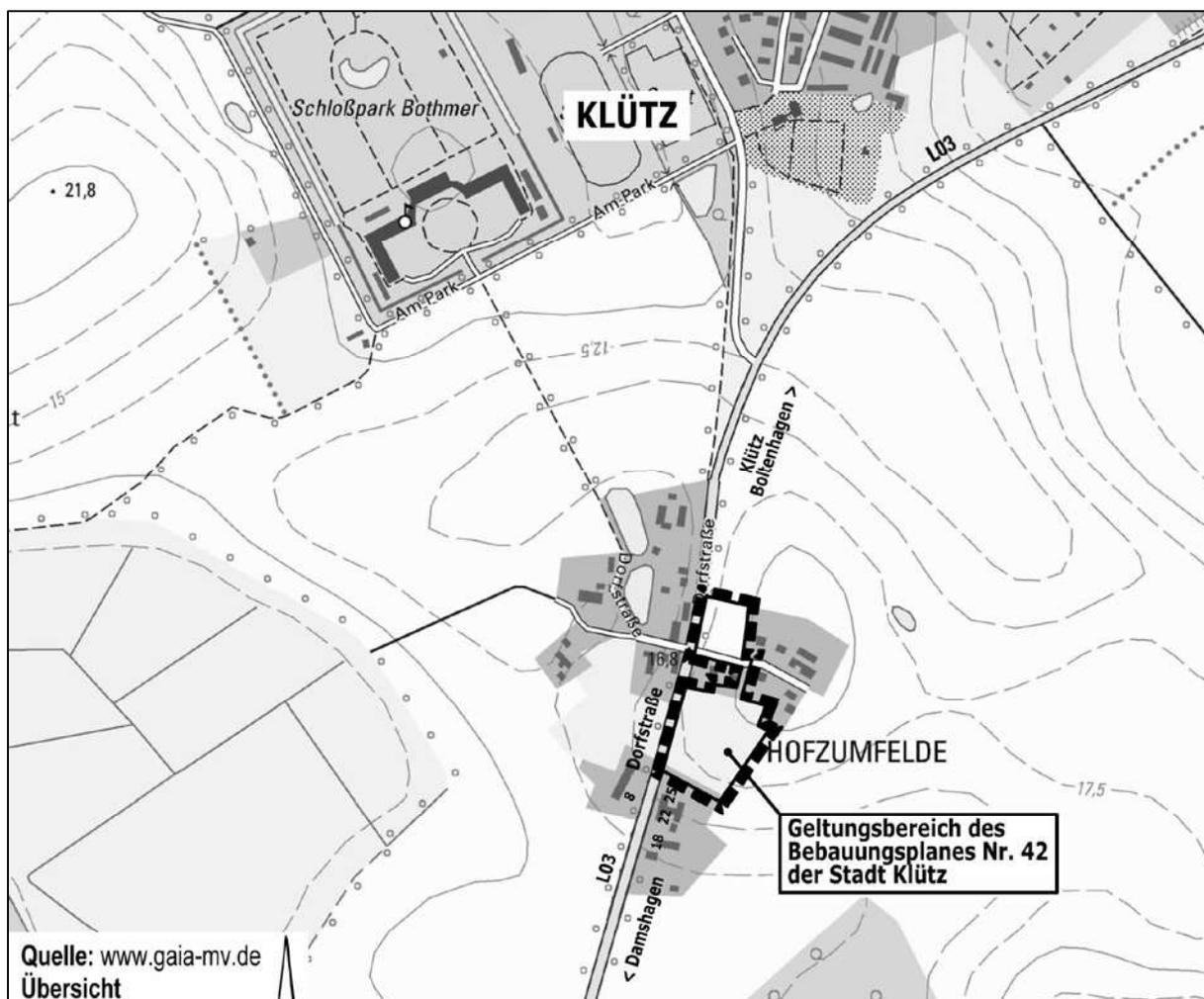


Abb. 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 der Stadt Klütz (Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

3. Wahl des Planverfahrens

Das Verfahren wird gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) geführt. Die Voraussetzungen gemäß § 13b BauGB sind einzuhalten:

- die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 darf maximal 10.000 m² betragen,
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird auf den Flächen begründet,
- die Flächen schließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Nachweis wird im Aufstellungsverfahren dargelegt.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, 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, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Dies soll mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeitnah erfolgen.

Zusätzlich beteiligt die Stadt Klütz die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche dargestellt.

4. Auswirkungen der Planänderung

Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes wurden bereits teilweise baulich genutzt. Die Stadt Klütz hat in ihrem Rahmenplan für die Ortslage Hofzumfelde, 1993, dargestellt, dass in den Gebäuden der ehemaligen LPG mehrere Gewerbebetriebe vorhanden sind: Gas-, Wasser- und Sanitärinstallateur, Baumaschinenhandel, Speditionsfirma (dort, S. 10). Hier wurde ebenfalls dargelegt, dass sich auf der ehemaligen LPG-Fläche diverse Land- und Baumaschinen befinden. Aufgrund der Nutzung und der erhöhten Lage gegenüber dem Straßenraum wurde dargelegt, dass hier ein störender Straßenraumeindruck vorzufinden ist (dort, S. 13/14). Dem Bestandsplan (Hofzumfelde-Dorffrahmenplan, Plan Nr. 1, Bestand/ Mängelanalyse, 12/92) ist zu entnehmen, dass sich innerhalb des Plangebietes Gebäude sowie Plätze für die Baumaschinen und Bauschutt Lagerung befunden haben sollen. Die landwirtschaftlich genutzten Anlagen auf der Fläche im zentralen Bereich wurden ca. 2007/ 2008 abgebrochen bzw. die Flächen wurden geräumt. Erkenntnisse zu Bodenuntersuchungen im Zusammenhang mit dem Abbruch bzw. der Bäumung der Fläche liegen der Gemeinde derzeit nicht vor.

Die nördlichen Flächen sind derzeit noch als Ackerfläche genutzt, der Bebauungszusammenhang soll mit der vorliegenden Bauleitplanung zwischen den bereits bebauten Flächen östlich angrenzend und der Dorfstraße vervollständigt werden. An der Dorfstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches die Bushaltestelle in Richtung Klütz. Die Flächen sollen nunmehr für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich bereits kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, so dass hieraus keine Nutzungskonflikte resultieren werden.

Die verkehrliche und weitere Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt über die Anbindung an das bestehende Straßennetz. Die unterschiedlichen Möglichkeiten werden während des Aufstellungsverfahrens geprüft. Die interne Erschließung des südlichen Teilbereiches erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße.

Entlang der nördlich vorhandenen Zufahrtsstraße befindet sich eine Baumreihe, die zur Erschließung der geplanten Wohngrundstücke beeinträchtigt wird. Um die Zufahrten zu den Grundstücken zu schaffen, wird die Fällung von 2 Bäumen der Baumreihe während des Aufstellungsverfahrens geprüft. Die Bäume an der Dorfstraße sind zu erhalten.

Im südlichen Teilbereich sind die Gehölze am Geltungsbereichsrand zu erhalten. Weitere Gehölzbestände innerhalb der Fläche werden während des Aufstellungsverfahrens geprüft.

Für das weitere Verfahren sind beachtlich:

- Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm): Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu gewährleisten. Dazu soll während des Aufstellungsverfahrens eine entsprechende Schalluntersuchung erstellt werden.
- Belange des Bodenschutzes: Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu gewährleisten. Während des Planaufstellungsverfahrens ist gemeinsam mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob aufgrund einer vorhergehenden Nutzung und nach erfolgter Beräumung noch weiterer Anlass zu Untersuchungen im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung vorzunehmen ist.
- Artenschutz: Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erstellen. Im Ergebnis ist darzustellen, ob eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden kann. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen.
- Biotopschutz: Es ist zu prüfen, in welchem Umfang gemäß §§18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Gehölze auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben betroffen sind. Gemäß § 20 NatSchAG geschützte Biotope sind nicht betroffen.
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz: Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.

Aufgestellt für die Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de