

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/23/014

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) im Verfahren gemäß § 13b BauGB Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 19.01.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	02.02.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	20.02.2023	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	06.03.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 42 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (L 03) zu schaffen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde bereits von der Stadtvertretung der Stadt Klütz am 19. April 2022 gefasst. Eine Aufhebung dieses Beschlusses wird nicht vorgenommen, da hiermit auch die Fortführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen wurde; die Bekanntmachung der Fortführung nach § 13b BauGB erfolgte gesetzeskonform vor dem 31. Dezember 2022 (Ablauf der Frist) unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 19. April 2022. Die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnte mit dem Entwurf vom 19. April 2022 nicht vorgenommen werden, da noch Anpassungen des Entwurfes vorzunehmen waren. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist neu zu fassen.

Es wird eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern als Zielsetzung verfolgt. Die Erhaltung der Einzelbäume am Rand des Gebietes erfolgt. Der Erhalt der Einzelbäume und Baumreihe ist durch Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen. Es wird jedoch ein Teil des Wurzelschutzbereiches bis in die Baugrundstücke hineinragen und somit von Bebauung frei bleiben müssen. Die vollständige Zuordnung von Flächen innerhalb des Wurzelschutzbereiches zur Grünfläche wird nicht als zwingend erforderlich angesehen. Einzelne Bäume sind in Verbindung mit der Neuschaffung von Grundstücksein-/ ausfahrten sowie zur Einhaltung der verkehrlichen Anforderungen an Anbindung des Plangebietes an die Dorfstraße (L 03) zu roden. Erforderliche Anträge sind entsprechend begründbar und werden

im Laufe des Planaufstellungsverfahrens bei den zuständigen Behörden gestellt. Das städtebauliche Konzept für den Entwurf wurde durch die Stadtvertretung am 14. Juni 2021 bestätigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde unter Berücksichtigung des Abwägungsbeschlusses vom 12. April 2021 und des Beschlusses über das städtebauliche Konzept vom 14. Juni 2021 erarbeitet; die bereits vorliegende Erschließungsplanung fand Berücksichtigung. Die Vorabstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde zu Altlastenverdachtsflächen/ Bauschuttflächen fand statt; darüber wurde der Bauausschuss der Stadt Klütz am 20. Januar 2022 informiert.

In den Geltungsbereich sind die derzeit unbebauten Flächen östlich der Dorfstraße (L 03) einbezogen. Mit dem Entwurf wird der Geltungsbereich im Bereich der südlichen der beiden Anbindungen an die Dorfstraße (L 03) gegenüber dem Vorentwurf erweitert, da hier die Anbindung erneuert und an die Anforderungen eines Wohngebietes angepasst und somit planungsrechtlich insgesamt geregelt werden soll.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 19. April 2022 wurde vom Vermessungsbüro eine aktuelle Plangrundlage mitgeteilt, die insbesondere Abweichungen zur vorhergehenden Katastersituation im nördlichen Geltungsbereich an der Klützer Straße aufwies. Der räumliche Geltungsbereich und die Festsetzungen wurden an die aktuelle Katastersituation redaktionell angepasst.

Gemäß der Stellungnahme des Bürgeramtes vom 14. März 2022 zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 für den südwestlichen Bereich in Hofzumfelde ist es bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Klütz zwingend erforderlich, dass am offenen Gewässer (Dorfstraße 8) eine frostsichere Saugstelle geschaffen wird. Dazu erfolgt die Regelung zwischen der Stadt Klütz und dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag.

Folgende Punkte, deren Aufnahme der Stadtvertretung am 19. April 2022 vom Bauausschuss empfohlen wurden, fanden Berücksichtigung im Entwurf:

- Es ist nur Dauerwohnen zulässig.
- Die Verkehrsflächen wurden unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung festgesetzt. Die Straßenprofile wurden im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.
- Ein Zeitraum für die Realisierung von Ersatzpflanzungen wurde im Teil B - Text benannt.
- Die Stadt Klütz hat zwischenzeitlich einen Beschluss über die Standorte von Unterflurwertstoffcontainerplätzen im Bereich der Stadt Klütz (Stadtvertreterversammlung vom 15. August 2022) gefasst. Ein Standort innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.
- Die Dachneigung von 45° - 50°, I-geschossig, wurde festgesetzt. Der Ausschluss von Kiesbelägen im Vorgarten wurde im Teil B - Text aufgenommen.

Insbesondere unter Berücksichtigung des geänderten Planungsziels für das WA 2 - Gebiet ist der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss neu zu fassen. Die grundsätzliche Absicht des Vorhabenträgers besteht nunmehr darin im WA 2 - Gebiet sogenannte "Bungalowtypen" zu errichten. Anstelle des im WA 2 bislang verfolgten Steildaches mit einer Dachneigung von 45° - 50° ist es beabsichtigt eine flachere Dachneigung (< 35°) zuzulassen. Hier obliegt es der Stadt, welche Zielstellungen hier konkret umgesetzt werden soll (z.B. DN < 35°, DN 20° - 35° oder DN 20° - 50°). Einhergehend wäre ein Walmdach zuzulassen; derzeit ist nur die Errichtung von Satteldächern zulässig.

Die Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf wurden durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde durch den Beschluss der Stadtvertretung am 12. April 2021 vorgenommen. Kernpunkte der Abwägung wurden im Sachverhalt zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 19. April 2022 aufgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Verfahren gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren); § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

- Für das WA 2 empfiehlt der Bauausschuss der Stadtvertretung eine Dachneigung wie folgt festzusetzen:

- a) DN < 35°
- b) oder DN 20° - 35°
- c) oder DN 20° - 50°.

- Für das WA 2 empfiehlt der Bauausschuss der Stadtvertretung die Dachform wie folgt festzusetzen:

- a) Walmdach (WD)
- b) oder Walmdach (WD) und Satteldach (SD).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

- Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Klütz in Hofzumfelde wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise das Grundstück Dorfstraße 28b sowie teilweise Dorfstraße 26b,
- im Osten: durch die Grundstücke Dorfstraße 28b, 26b, 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch die Flurstücke mit Gehölzbestand nördlich der Dorfstraße Nr. 25,

- im Westen: durch die Dorfstraße (L 03) (im Bereich der südlichen Anbindung bis zur Fahrbahnmittle) sowie die nicht in den Geltungsbereich einbezogene Dorfstraße Nr. 26.

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42 inklusive der zugehörigen Begründung auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.

- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

- 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/51101/56350000
	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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	d2023-01-20Kluetz_B42_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
2	d2023-01-19-Kluetz-B42-TeilB_Entw-1 öffentlich