

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/23/013

öffentlich

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde Hier: Satzungsbeschluss

<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 führt das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Schornsteinfegerbetriebes und einer Wohnung i.S. des allgemeinen Wohnens (innerhalb des Vorhabenbereiches) zu schaffen. Zur städtebaulichen Bewertung des Gesamtbereiches wurden die relevanten Grundstücke angrenzend an den Vorhabenbereich in den Geltungsbereich einbezogen, damit eine Ergänzung des Bestandes und Neuordnung des Bereiches insgesamt erreicht werden kann. Vorwiegend soll das Gebiet dem Wohnen dienen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtvertretung durchgeführt. Der Abwägungsbeschluss wurde von der Stadtvertretung gefasst.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden geregelt.

In Verbindung mit dem Baumschutz wurden die Belange auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt, ausgenommen hier der Walnussbaum auf dem südlichen Grundstück. Hier erfolgt ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches erst, wenn Baumaßnahmen erfolgen, also zeitnah zum Zeitpunkt des Eingriffs. Verantwortlich ist der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren. Die Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs wurde bereits vorgenommen; eine Ausgleichspflanzung ist vorzunehmen. Aufgrund des Standes des

Planaufstellungsverfahrens wird davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen sind, sofern der Eingriff ausgeglichen wird.

Der Löschwasserbedarf kann für die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 abgesichert werden. Zukünftig ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 42 auf der östlichen Straßenseite die Herstellung einer frostsicheren Entnahmestelle im stets wasserführenden Teich in der Ortslage Hofzumfelde vorgesehen. Dadurch wird die Möglichkeit der Löschwasserbereitstellung noch weiter verbessert. Für die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrachteten Grundstücke und Baumöglichkeiten wird wie für die anderen bisher im Ort vorhandenen Grundstücke davon ausgegangen, dass die Löschwasserbereitstellung aus dem Teich ausreichend gesichert ist und ggf. auf Grundstücken, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich Teiche und Wasserfassungen für die Absicherung des Löschwasserbedarfs genutzt werden können.

Zur Niederschlagswasserversickerung für das Grundstück auf den Flurstücken 83/2 und 82/3 (teilweise) ist ein Regenwasserrückhaltebecken auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Nach Berechnung durch einen Fachplaner ist eine Dimensionierung von 64 m² Fläche bei einer durchschnittlichen Tiefe von 0,8 m erforderlich.

Des Weiteren wurde für das Baufeld auf dem Flurstück 82/4 eine Berechnung vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück ein Teich mit einer Größe von 41 m³ und einer Tiefe von 0,8 m erforderlich ist, um ausreichend Rückhaltevolumen für die Aufnahme von Oberflächenwasser zu haben. Die jeweiligen Berechnungen sind als Anlage beigefügt.

Anstelle des Teiches wird für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von dem Flurstück 82/4 eine Variante unter Beachtung des Flurstücks 78/1 durchgeführt. Danach ist nunmehr die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers alternativ über eine Freigefälleleitung von den Flächen des Grundstücks vorgesehen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann eine Dienstbarkeit auf dem Flurstück 78/1 zugunsten des Flurstücks 82/4 eingetragen werden. Dies ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss bzw. die Bekanntmachung der Satzung. Für die neu zu verlegende Regenwasserleitung wird ein Entwässerungsantrag durch den Antragsteller durch den Landkreis erforderlich. Der in der Umgebung vorhandene Teich kann für die Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden. Dies ist umso mehr von Bedeutung, da der Teich auch für die Bereitstellung von Löschwasser genutzt wird. Die Querung der öffentlichen Straße wird mit der Stadt abgestimmt.

Die Satzungsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, und die Begründung mit integriertem Umweltbericht berücksichtigen die Ergebnisse der Abwägung.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung notwendig.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Entwicklung der vorliegenden Bauleitplanung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) 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. Des Weiteren wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 in Hofzumfelde 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. Weiterhin wird die Begründung mit dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 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. Zuletzt wird das Amt Klützer Winkel beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

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:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

Keine