

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/23/061

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof hier: Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 10.05.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	23.05.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	12.06.2023	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	26.06.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat den Beschluss zur Aufstellung der Bauleitplanung für den Bereich südlich der „Neuen Reihe“ in der Ortslage Oberhof gefasst.

Die Ortslage Oberhof ist geprägt durch die Gutsanlage mit Herrenhaus, Wirtschaftsgebäuden und Parkanlage. Die weitere Bebauung erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Erschließungsachsen. Im Flächennutzungsplan hat die Stadt Klütz formuliert, die Struktur des Ortes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Klütz beabsichtigt zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum die planungsrechtlichen Grundlagen für die Arrondierung der Ortslage Oberhof mit einem Wohngebiet zu schaffen. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 44 aufgestellt.

Die Fläche liegt südwestlich der Straße "Neue Reihe", an der bereits nordöstlich Wohngrundstücken (Einfamilienhäuser) anliegen.

Derzeit ist die Fläche als Ackerland genutzt.

Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Grundstücken für eine Neubebauung mit Wohnhäusern.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die Stadt Klütz die ursprünglichen städtebaulichen Strukturen durch die Flächenausweisungen berücksichtigt; bei einer zunehmenden touristischen Entwicklung an der Wohlenberger Wiek und einhergehenden zunehmenden Bedeutung Oberhofs wäre hier die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 wurden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz folgende Darstellungen getroffen:

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes scheidet mangels Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB aus. Der Flächennutzungsplan ist somit parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan für den Bereich der

Änderungsfläche zu ändern. Anstelle der bisher dargestellten Fläche für Landwirtschaft ist Fläche für die wohnbauliche Entwicklung auszuweisen. Die Verfahrensschritte sollen parallel zur verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden.

Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Die Ausstellung der Bauleitplanung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Die einvernehmliche Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung liegt vor. Das Plankonzept wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der „Neuen Reihe“ in Oberhof wird aufgrund der Variantenuntersuchung und der Entscheidung über die Vorzugsvariante gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 für die Neubebauung südlich der „Neuen Reihe“ in der Ortslage Oberhof wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Straße "Neue Reihe" (miteinbezogen),
- im Südosten: durch die Landesstraße (L 01),
- im Südwesten: durch Ackerflächen,
- im Nordwesten: durch das bebaute Grundstück "Zur Gärtnerei" Nr. 9.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 ist auf dem Deckblatt der Planzeichnung dargestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen. Die Variantenuntersuchung ist mit für die Auslegung zu nutzen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

5. Der Flächennutzungsplan ist für den betroffenen Teilbereich analog zu ändern. Die Durchführung als Parallelverfahren ist vorgesehen. Mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung der Wohnbauflächen sind die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/511.01/56350000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und

	unabweisbar und
	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	1-2023-05-10Kluetz_B44_Vorentwurf_A3A4 öffentlich
2	2-d2023-05-10-Kluetz-B44_TeilB-Text_Vorentwurf öffentlich
3	3-STN B-Plan Nr. 44 - 2023-05-09 öffentlich
4	4-Planungsanzeige_Kluetz_B44-AfRLP_gesamt öffentlich