

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/23/100

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03)

### Hier: Beschluss über einen Verfahrenswechsel (Fortführung des Aufstellungsverfahrens im Verfahren nach § 13a BauGB) und Abwägungsbeschluss über den Entwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 25.09.2023 <i>Verfasser:</i> Julia Tesche
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	10.10.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	23.10.2023	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	06.11.2023	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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 sollte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Verfahren gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen; § 13a BauGB galt entsprechend. Es wurde 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 werden kann. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 25. Mai 2023 bis zum 6. Juli 2023 im Amt Klützer Winkel gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Behörden und TÖB wurden durch Anschreiben vom 25.05.2023 am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 ist der § 13b nicht mehr anwendbar. Mit der Änderung des Verfahrens bzw. dem Wechsel von § 13b auf § 13a BauGB unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes ändern sich die Verfahrens- und Formvorschriften nicht. Die bisher durchgeführten Verfahrensschritte sind auch auf das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar.

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

#### Beschluss über den Verfahrenswechsel

Die Stadt Klütz hat das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Gesetzgeber ermöglichte die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 25. Mai 2023 bis 06. Juli 2023 erfolgt. Die Beteiligung der Behörden und TÖB erfolgte mit Anschreiben vom 25.06.2023. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte mit Anschreiben vom 25.06.2023. Die Stadt Klütz ist in die Lage versetzt, die Stellungnahmen zu behandeln.

Die Stadt Klütz hat das Verfahren bislang nach den Vorschriften des § 13b BauGB durchgeführt. Die bis zum 18.07.2023 geltende gesetzliche Grundlage (BauGB) ermöglichte die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b. Hier war geregelt, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden kann; der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Die Gemeinde war ermächtigt, eine Umstellung auf den § 13a BauGB als Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorzunehmen.

Im Zuge der Planbearbeitung wurden auch Recherchen zur Altlasten- und Bodensituation durchgeführt, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherzustellen. Dies führte dazu, dass umfangreich Bodenaustausche auf ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen (gewerbliche Landwirtschaft) erfolgen müssen. Dies wiederum ist dann ein Kriterium der Nachnutzung und Wiedernutzbarmachung und somit die Legitimation für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB. Im nördlichen Bereich an der Landesstraße wird ein Bereich in die Ortslage einbezogen die dadurch arrondiert wird.

Insofern ergibt sich die Möglichkeit, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Die Stadt Klütz hat sich über die Verfahrensabläufe kundig gemacht und festgestellt, dass für das Verfahren nach § 13a BauGB analoge Anforderungen wie für das Verfahren nach § 13b BauGB gelten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Kriterien für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Verfahrens- und Formvorschriften sind analog; nur, dass keine Außenbereichsflächen, die nicht als Arrondierungsflächen zu sehen sind einbezogen werden. Es erfolgt eine Nachnutzung auf der Fläche.

Mit Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht mehr möglich. Insofern obliegt es der Stadt Klütz, über die weitere Fortführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB zu entscheiden.

Auf der Grundlage der Entscheidung beschließt die Stadt Klütz das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 42 im Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen und das Verfahren zu ändern. Die Verfahrensumstellung ist Voraussetzung für den Abschluss der Bauleitplanung.

#### Abwägungsbeschluss zum Entwurf

Die Stadt Klütz die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 durchgeführt. Zunächst wurde das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Verfahrensumstellung erfolgt.

Die Stadt Klütz hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB gesammelt, bewertet und gewichtet. Die Zusammenfassung und die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Abwägungsvorschläge sind durch die Stadtvertretung zu beraten und zu entscheiden.

Wesentliche Punkte im Rahmen der Abwägung sind im Folgenden dargestellt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt. Das Einvernehmen wurde hergestellt. Aus Sicht des Landkreises wird auf die Anforderungen an das Verfahren eingegangen. Die Stadt Klütz nutzt aufgrund der Nachnutzung die Möglichkeiten des Verfahrens nach § 13a BauGB. Eine erneute Beteiligung ist nicht notwendig. Im Zuge des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass umfassende Bodensanierungen erforderlich sind. Damit entfällt auch jedwede weitere Auseinandersetzung mit dem Wegfall der Anwendung des § 13b gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023.

Im Rahmen der Festsetzungen wird die Reduzierung der Firsthöhe von 9,50 auf 8,50 m für das WA2-Gebiet vorgenommen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich durch den Verfahrenswechsel von § 13b auf § 13a BauGB keine Anforderungen an eine weitere Regelung des nichtstörenden Gewerbes.

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Dauer- und Zweitwohnungen ist im Anzeigeverfahren darauf zu achten. Die Differenzierung ist darzustellen. Dies ist im Rahmen des Anzeigeverfahrens zu prüfen.

Für die Grundstücke an der Planstraße A wird von einer Zufahrt von dieser ausgegangen. Eine nördliche Zufahrt ist nicht gewünscht. Klarstellungen erfolgen zu den Stützmauern zu öffentlichen und privaten Grenzen, hier ausgeschlossen und auf den Grundstücken selbst.

Festsetzungen 6.2 und 6.3 werden in Sinnzusammenhang gebracht.

Für die Festsetzungen 7.2 und 7.3 ist im Anzeigeverfahren auf die Anforderungen der Schallschutzfestsetzungen zu achten. Für Höhenfestsetzung wird davon ausgegangen, dass diese zweifelsfrei ist. Eine Beispielrechnung kann erfolgen. Klarstellungen zu der Ortsrandgrünfläche bzw. den Ortsrandgrünflächen werden getroffen. Diese ergeben sich zwar in Kombination von Plan-Teil A und Text-Teil B eine Klarstellung wird in Empfehlung der Behörde vorgenommen. Die Erhaltung der Einzelbäume ist auf den Flächen des Ortsrandgrüns und innerhalb des Gebietes zu sichern. Der Ersatz bzw. die Ersatzpflanzungen für Rodungen werden im Teil B-Text für das Gebiet geregelt und als nachrichtliche Übernahme beachtet. Standorte wurden entsprechend mit der UNB abgestimmt. Die Festsetzungen zur Dachneigung sind eindeutig. Eine Beräumung der Fläche von Altlasten erfolgt bereits vor Satzungsbeschluss. Insofern ist davon auszugehen, dass eine ungestörte Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Die Belange des Brandschutzes wurden bereits auf der Entwurfsebene beachtet, so dass sich keine neuen Hinweise und maßgeblichen Anforderungen ergeben. Hinsichtlich des Denkmalschutzes werden Hinweise ergänzt.

Voraussetzung aus naturschutzfachlicher Sicht für den Satzungsbeschluss ist die Genehmigung des Antrages nach § 19 NatSchAG M-V, § 18 NatSchAG M-V-Anträge werden nicht erforderlich. Hinweise zur Beleuchtung im Zusammenhang mit Schutzansprüchen der Insekten werden beachtet.

Hinsichtlich des Straßenverkehrs wird klargestellt, dass die Satzung und Satzungsunterlagen (Entwurf) beurteilungsfähig waren. Sämtliche Anforderungen die einer Beurteilung unterliegen sind in der Begründung enthalten.

Hinsichtlich der Stellungnahme des StALU wird aus naturschutzfachlicher Sicht bzw. landwirtschaftlicher Sicht darauf verwiesen, dass eine abschließende Stellungnahme möglich war. Ausgleich ist im Verfahren nach § 13b und auch im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dies hat die Gemeinde entsprechend klargestellt. Hinsichtlich der Munitionsfunde und Katastrophenschutz wird auf die Stellungnahme in der Begründung eingegangen. In Bezug auf den ZVG wird die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren

Wasserbehörde beigelegt. Eine dingliche Sicherung der Leitungen bzw. Leitungsrechte auf der Privatstraße ist vorzusehen. Dies betrifft alle Leitungsverläufe die auf der Straße vorhanden sind. Eine Regelung im Erschließungsvertrag ist notwendig. Die Löschwasserbereitstellung ist durch den Teich und die entsprechende Entnahmestelle abzusichern.

Im Zusammenhang mit der Telekom sind auch die Rechte für die Planstraße zur Leitungsverlegung zu sichern. Im Zusammenhang mit der E.dis wird auf nachfolgende Abstimmungen im Beteiligungsverfahren verwiesen. Planunterlagen wurden gereicht. Abstimmungen mit der E.dis sind maßgeblich im Rahmen der Vorbereitung der technischen Planungen und Unterlagen erforderlich.

Die Anforderungen seitens der IHK für Mitarbeiterwohnungen werden ohnehin durch die Stadt Klütz beachtet. Seitens des Zolls werden Hinweise vorgetragen, die jedoch nicht in planungsrechtliche Festsetzungen münden. Die Belange der Zollverwaltung werden somit nicht berücksichtigt.

Seitens der Nachbargemeinden werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Seitens des deutschen Anglerverbandes werden die Belange bezüglich der Pflanzqualität mit einem Stammumfang für Ersatzbäume von 25 cm Stammumfang nicht beachtet. Die Verwendung von Bäumen der HZE wird vorgenommen. Dieser Belang wird somit nicht berücksichtigt.

Es ergeben sich somit im Rahmen der Abwägung

- zu berücksichtigende
- teilweise zu berücksichtigende
- nicht zu berücksichtigende

Anregungen und Stellungnahmen. Abwägungsunbeachtliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Klütz macht sich das Abwägungsergebnis zu eigen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, dass das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 künftig im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird. Dies betrifft den gesamten Planbereich. Eine Umweltprüfung ist weiterhin nicht erforderlich.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Verfahrenswechsel ist alsbald ortsüblich vorzunehmen.
3. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L03) eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Klütz unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) dargestellt, geprüft.  
Es ergeben sich:
  - zu berücksichtigende Stellungnahmen,
  - teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen,

- nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Klütz zu Eigen und ist Bestandteil des Beschlusses.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **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 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	d2023-09-13AbwEntwKlützB42-1 öffentlich
2	d2023-05-11Kluetz_B42_Entwurf-A3A4 öffentlich
3	d2023-11-03-Kluetz-B42-TeilB_Entw_2_NEUE_VERSION öffentlich
4	d2023-03-06-Kluetz-B42-TeilB_Entw_2 öffentlich
5	d2023-03-06-Kluetz-B42-BG_Entw öffentlich