

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/17/12117</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 12.12.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Hus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage hier: Billigung des Vorentwurfs</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## **Sachverhalt:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für den Teilbereich in Wohlenberg sollen die im Geltungsbereich gelegenen Flächen städtebaulich neu geordnet werden und unter Berücksichtigung der Anforderungen an den gewerblichen Betrieb neu geplant werden. Die Planungsvorstellungen liegen darin, den Parkplatz planungsrechtlich abzusichern und im rückwärtigen Bereich eine ergänzende Wohnbebauung vorzubereiten. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die vorhandenen gewerblichen und Wohnnutzungen werden innerhalb des Bereiches und innerhalb des Mischgebietes entsprechend berücksichtigt.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde geprüft. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht anwendbar. Deshalb wird der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Folgende Belange sind im Aufstellungsverfahren zu prüfen:

- Auswirkungen auf die Umgebung,
- Berücksichtigung der Nachbarschaft zur vorhandenen Wohn- und Feriennutzung,
- Nachweis der Verträglichkeit mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse als Plausibilitätsdarstellung ohne eine zusätzliche Prüfung,
- Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände.

Im Vorfeld der Planung hat sich bereits herausgestellt, dass eine Alternativenprüfung für die Standortwahl des Parkplatzes und der beabsichtigten gewerblichen Einrichtung (Eisdiele) nicht realistisch ist. Der Betrieb der Eisdiele ist unmittelbar an das vorhandene Wohnhaus gebunden und deshalb ist die Verträglichkeit auf dem Grundstück und mit der vorhandenen städtebaulichen Umgebung nachzuweisen.

Mit den Vorentwürfen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen und die Planung ist mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 21.4 wird wie folgt begrenzt:
  - nördlich: durch die Landesstraße (L 01) "An der Chaussee",
  - östlich: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung am "Reethausweg" Nr. 1, 2a, 2b, 5, 6, 11,
  - südlich: durch Flächen für die Landwirtschaft (Ackerflächen),
  - westlich: durch den Weg in Richtung Großenhof und Bössow bzw. durch das Grundstück An der Chaussee 1 "Dat oole Huus".Die Planbereichsgrenzen sind der beigefügten Übersicht zu entnehmen.
2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten werden vom Antragsteller getragen

### **Anlagen:**

Vorentwurf des Bebauungsplanes