

Lebenslauf zu der Vorlage (SV Klütz/18/12879)

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlüsse:

20.11.2018

Bauausschuss der Stadt Klütz

Herr Mahnel und Frau Hoot vom Planungsbüro wird einstimmig Rederecht erteilt. Die anwesenden Vertreter der LGE werden begrüßt und ebenfalls wird ihnen einstimmig Rederecht erteilt.

Herr Mahnel führt kurz in den Sachverhalt des B-Planes ein. Herr Lenschow von der LGE erörtert, dass die LGE befürworten würde, dass die Verkehrsflächen sowie die Grünlandflächen öffentlich gemacht werden. Die Sicherung der Flächen soll mittels einer Reallast im Grundbuch eingetragen werden. Hiermit soll gesichert werden, dass die öffentlichen Anlagen sowie die Verkehrsanlagen durch Stadt Klütz unterhalten werden und die Eigentümer dann verpflichtet werden, durch die Eintragung der Reallasten im Grundbuch, diese zu erwartenden Kosten jährlich zu begleichen.

Über diesen Punkt kommt es zu einer Diskussion der anwesenden Ausschussmitglieder. Sie sprechen sich mehrheitlich dafür aus, dass die Verkehrsflächen sowie Grünlandflächen mit Ausnahme der zentral gelegenen Parkanlage mit Weg in privater Hand bleiben sollen.

Weiterhin führt Herr Mahnel aus, dass wenn die Straßen als Privatstraßen ausgeführt werden, verringern sich die Straßenquerschnitte. Dies betrifft die Umsetzung; hier können die Straßenquerschnitte hinter den Anforderungen der RAST 06 bei privaten Verkehrsflächen zurückbleiben. Die Gesamtbreite der Straßen bleibt jedoch wie festgesetzt. Zu den örtlichen Bauvorschriften geht er nur auf die Art der Bedachung ein, das harte sowie auch weiche Bedachung zulässig sein sollten. Zu den Ausgleichspflanzungen führt er aus, dass ein Ausgleich innerhalb des B-Plan-Gebietes sowie außerhalb des B-Plan-Gebietes erfolgen muss, um den B-Plan zu realisieren.

Da eine Umgehungsstraße für Wohlenberg vorläufig nicht in Betracht gezogen wird, sind Schalluntersuchungen derzeit nicht vorzunehmen; ein Wall in der Höhe gemäß Bebauungsplan Nr. 15 soll aber fortgeführt werden im Bebauungsplan Nr. 27.

Nach der Vorstellung sowie nach anschließender Grundlagendiskussion lässt Herr Holst über folgende Punkte abstimmen:

1. Die Verkehrsflächen sowie die Grünlandflächen ausgenommen die zentrale Parkanlage mit Weg, die als öffentlich festgesetzt wird, bleiben privat
 - 6 Ja-Stimmen
2. Der ins Plangebiet einführende Kreisverkehr wird mitgeplant. Ausführung nur, wenn dieser technisch nötig sein soll.
 - 6 Ja-Stimmen

3. Eine Reduzierung der Straßenquerschnitte soll bei Beibehaltung der Gesamtbreite der Straße ermöglicht werden. Verzicht auf Wendelanlage im Plangebiet, sowie Stichstraßen so auszubilden, dass mit einer Stichstraße nur vier Grundstücke erschlossen werden, somit größere Grundstücke (Alternative).
 - 6 Ja-Stimmen
4. Grundstücksgrößen von mindestens 450 m². Ab 900 m² Grundstücksfläche sind auch zwei Wohneinheiten zulässig. Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Plangebiet nicht mehr als 400 Betten entstehen, ausschlaggebend für Natura 2000. Es wird sich darauf verständigt, je Wohneinheit 450 m² Grundstücksfläche.
 - 6 Ja-Stimmen
5. Weiterhin wird darüber befunden, wenn Reetdächer verwirklicht werden sollen, sollte man diese räumlich zusammenfassen. Dieses ist eine Empfehlung des Bauausschusses an den Investor.
 - Die anwesenden Bauausschuss-Mitglieder stimmen diesem mit 6 Ja-Stimmen einstimmig zu.
6. Weiterhin muss im Planverfahren der Vorfluter geprüft werden. Dieser befindet sich auf privater Fläche. Mit der Bauleitplanung soll die Fläche (Fläche mit Bestandsgehölzen) privat bleiben.
 - Die anwesenden Bauausschuss-Mitglieder stimmen diesem mit 6 Ja-Stimmen einstimmig zu.

Aufgrund der Privatisierung der Verkehrsflächen und Grünanlagen müssen noch hausinterne Gespräche des Investors/des Verkäufers geführt werden. Es wird zu einer erneuten Beteiligung kommen. Vordergründig sind jedoch mit dem Entwurf die Beteiligungsverfahren durchzuführen hinsichtlich der Einholung der Kernaussagen im Stellungnahmeverfahren. Herr Mahnel erläuterte die weitere mögliche Verfahrensweise.

Beschluss:**Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung unter Berücksichtigung der vorangegangenen Punkte.**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die auf Grund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Stadt Klütz unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Es ergeben sich
 - zu berücksichtigende,
 - teilweise zu berücksichtigende und
 - nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.Das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Klütz zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

4. Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Wohlenberg und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch Gehölze und eine Grünfläche südlich der Ortslage Wohlenberg,
 - im Osten: durch den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz (Grundstücke am "Ostseeblick" und private Grünfläche),
 - im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
 - im Westen: durch den Weg nach Bössow.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
6. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
7. Die öffentliche Auslegung auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
8. 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.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

17.12.2018**Stadtvertretung Klütz**