

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/19/13217			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 11.03.2019 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz für das Gebiet am Bahnhof Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat den Bebauungsplan Nr. 17a für das Gebiet "Am Bahnhof" aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Regelung des Bestandes und die Neubebauung zu schaffen. Ebenso wurden Regelungen für den ruhenden Verkehr mit dem Bebauungsplan Nr. 17a getroffen und festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 17a ist seit September 2009 rechtskräftig.

Von der im Jahr 2009 anvisierten Änderung des Planungszieles, in dem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Kindertagesstätte einzuordnen, hält die Stadt Klütz nicht länger fest. Die hierzu gefassten Beschlüsse sind hinfällig.

Für einen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 17A werden neue Planungsziele definiert. Das Bebauungskonzept wurde geändert.

Die Fläche ist derzeit - trotz des seit Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17A - noch nicht entwickelt und bebaut worden.

Die Bereitstellung von Wohnbaufläche ist nach wie vor maßgebliches Ziel der Stadt Klütz. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17a wird durch die geplante Bebauung städtebaulich arrondiert. Die Entwicklung erfolgt in unmittelbarer Angrenzung an den Innenbereich teilweise auf ehemals gewerblich genutzten Flächen. Einer Zersiedlung der Landschaft wird durch diese Ausweisung entgegengewirkt. Es erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Die Stadt Klütz hat ihre Planungsziele geändert. Mit der vorliegenden Planung wird nunmehr die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Bebauung i. S. eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend an die vorhandene Bebauung vorbereitet. Weitere Flächen im Übergang zur Landschaft werden als Grünfläche festgesetzt. Die Flächenverfügbarkeit wird vor dem Hintergrund der Realisierung berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vornehmlich über die Bahnhofstraße. Die Haupterschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches weitet sich trichterförmig auf und gewährleistet so das Wenden mit Kraftfahrzeugen innerhalb des Plangebiets. Gleichzeitig wird die Sichtachse in Richtung des Schlosses Bothmer unterstrichen; diese wird gesäumt von Großgehölzen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A wird zur umfassenden Konfliktbewältigung - mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander - erforderlich.

Für die Umsetzung der neuen Planungsziele ist die Änderung des Bebauungsplanes für den zentralen und westlichen Teilbereich erforderlich. Für die Bebauung an der Schloßstraße und der Bahnhofstraße sowie die Bahnhofstraße selbst gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17A der Stadt Klütz.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz für das Gebiet am Bahnhof weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden durch diese Planungen nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

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:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

- Geltungsbereich Planzeichnung Entwurf
- Geltungsbereich Luftbild Entwurf
- Originalunterlagen Protokollant

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 1.000

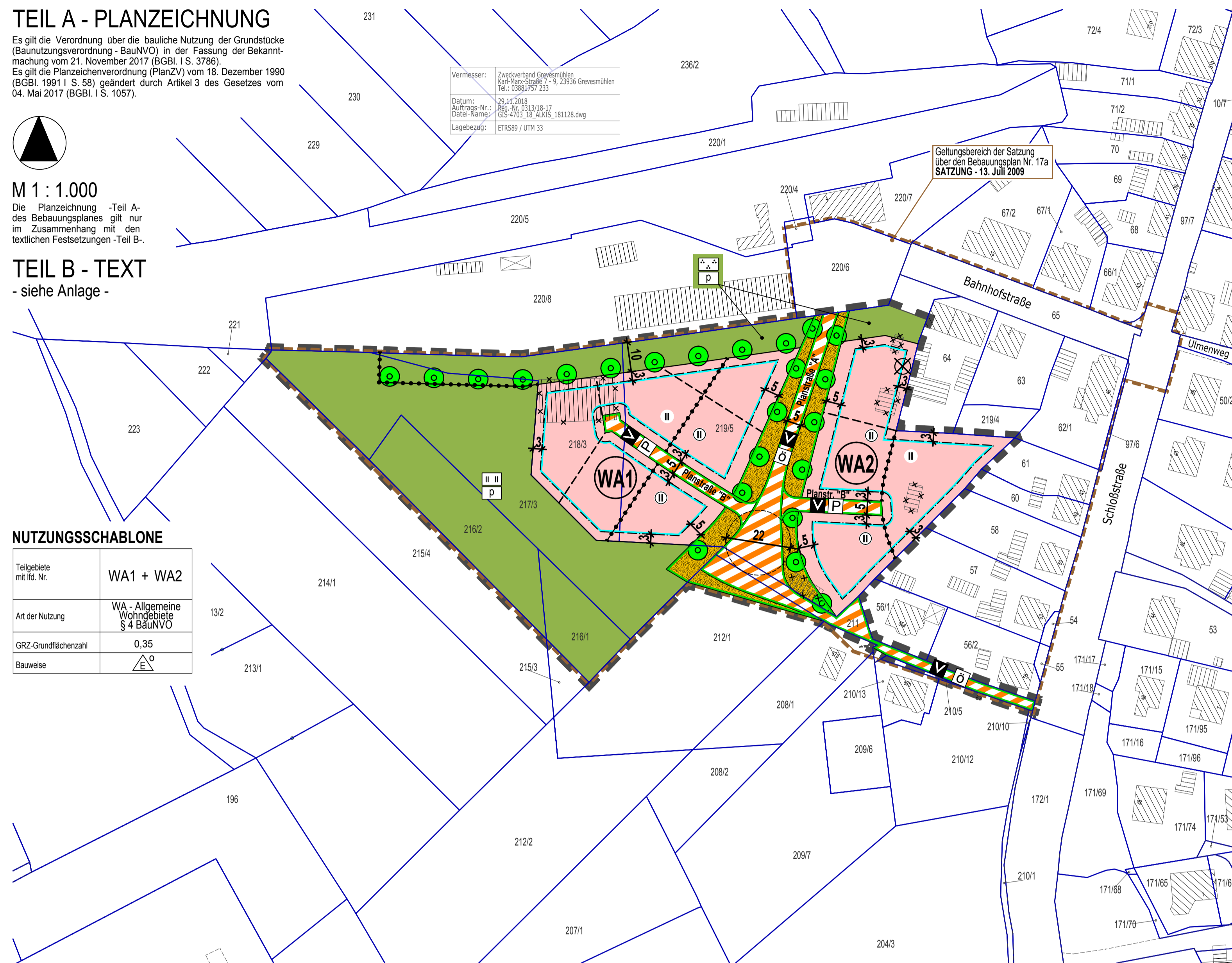
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit id. Nr.	WA1 + WA2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,35
Bauweise	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO
0,35	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,35	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich - öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich - private Verkehrsfläche	
	Straßenbegleitgrün	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Anpflanzgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	private Grünfläche	
	Parkanlage	
	Wiese	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandenes Gebäude	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	Bemaßung in Meter	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum, Gebäude	
	Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klützig	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO Par. 9 Abs. 7 BauGB

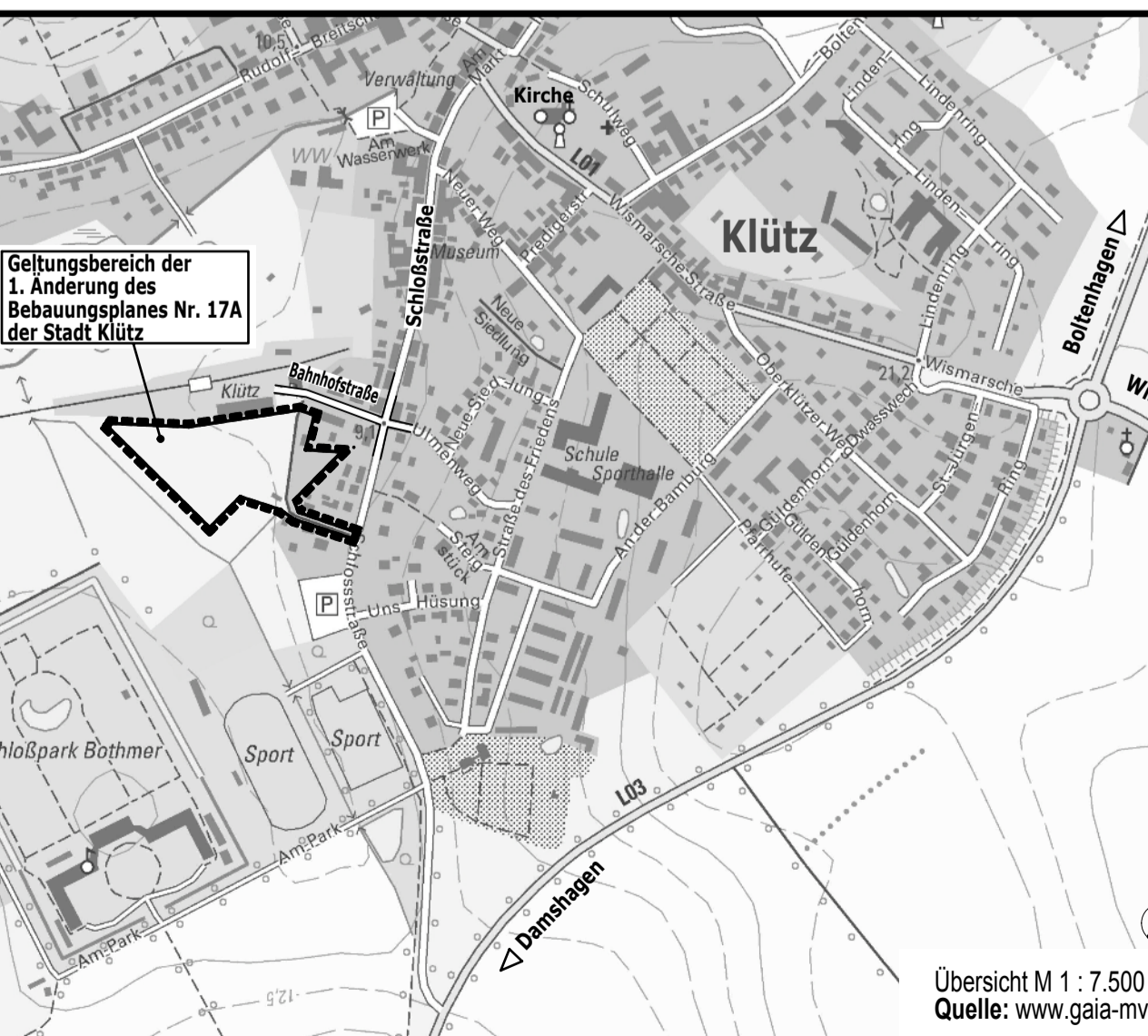
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
- Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A erfolgt gemäß § 13b BauGB mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Amt während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php ins Internet eingestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klützig deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.
Klützig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A am wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der laienrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
..... den (Stempel) Unterschrift
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Klützig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.
Klützig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A und die örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Klützig, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF

GEMÄSS § 13b BAUGB I. VERB. MIT § 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVObI. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klützig am folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A für das Gebiet am Bahnhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF IM VERFAHREN GEMÄß § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Bretschneider-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grovesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. Dezember 2018

ENTWURF

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF

LAGE AUF DEM LUFTBILD

Geltungsbereich der Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 17a
SATZUNG - 13. Juli 2009

Bahnhofstraße

Schlossstraße

Geltungsbereich der Satzung
über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 17a