

# Stadt Klütz

|  |  |    |      |            |
|--|--|----|------|------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/19/13763</b>                                 |    |      |            |
| Federführend:<br>Bauwesen  | Status: öffentlich<br>Datum: 28.08.2019<br>Verfasser: Schultz, Maria |    |      |            |
| <b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) gemäß § 13b BauGB<br/>Aufstellungsbeschluss</b> |  |    |      |            |
| Beratungsfolge:  |  |    |      |            |
| Gremium  | Teilnehmer   | Ja | Nein | Enthaltung |
| Bauausschuss der Stadt Klütz<br>Stadtvertretung Klütz  |  |    |      |            |

## Sachverhalt:

An die Stadt Klütz wurde der Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für Flächen östlich der Landesstraße in Hofzumfelde gerichtet. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Zur Arrondierung eignet sich die Einbeziehung der Flächen in die Ortslage. Im Rahmen der Gestaltungsplanung für die Ortslage Hofzumfelde sind bereits in den 1990er Jahren städtebauliche Konzepte für eine bauliche Ergänzung und Entwicklung erarbeitet worden. Diese Überlegungen sollen anhand des Antrages wieder aufgenommen werden und planungsrechtlich vorbereitet werden.

Für den Geltungsbereich wird unter Berücksichtigung des vorgelegten Antrages die unbebaute Flächen östlich der Landesstraße, die im Norden und im Süden bereits durch bebaute Grundstücke begrenzt wird, einbezogen. Das städtebauliche Konzept wird unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten erstellt. Die Auswirkungen des überörtlichen Verkehrs sind zu berücksichtigen und sollen in die Bearbeitung des Konzeptes einfließen.

Zielsetzung ist die Entwicklung eines Wohngebietes gemäß Vorgabe des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt. Es ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Für die verkehrliche Anbindung ist eine öffentliche Straße vorgesehen.

In der Ortslage Hofzumfelde soll östlich der Landesstraße eine ursprünglich mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaute und für Zwecke der Landwirtschaft genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Die Aufstellung des Planes ist im Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen. Es werden nur diejenigen Grundstücksflächen einbezogen, für die eine Neubebauung vorgesehen ist. Für die im Bestand vorhandenen Grundstücke wird aus Sicht der Stadt Klütz kein Erfordernis für eine planungsrechtliche Regelung gesehen.

Zielsetzung ist es, die Zufahrt über die bisherige Straßenanbindung in Hofzumfelde als Ein- und Ausfahrt zu sichern. Im südlichen Bereich ist eine Ausfahrt vorstellbar. Im Zuge der frühzeitigen Erörterung der Planungsziele sollen die Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung und die Anforderungen an das Verfahren mit den zuständigen Behörden und Stellen (Landkreis Nordwestmecklenburg, Straßenbauamt) abgestimmt werden.

Es ist eine siedlungstypische Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Das Verfahren wird gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) geführt. Die Voraussetzungen gemäß § 13b BauGB sind einzuhalten:

- die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 darf maximal 10.000 m<sup>2</sup> betragen,

- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird auf den Flächen begründet,
- die Flächen schließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Nachweis wird im Aufstellungsverfahren dargelegt.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 für einen Teilbereich östlich der Dorfstraße in Hofzumfelde (Landesstraße L 03) und führt das Verfahren auf der Grundlage des § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise das Grundstück Dorfstraße 28b sowie das Grundstück Dorfstraße 26 und teilweise Dorfstraße 26b,
  - im Osten: durch die Grundstücke Dorfstraße 28b, 26b, 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - im Süden: durch die Flurstücke mit einem Gebäude nördlich der Dorfstraße Nr. 25,
  - im Westen: durch die Dorfstraße (L 03) sowie die Dorfstraße Nr. 26.
 Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - Arrondierung der Fläche für die Wohnnutzung,
  - Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine kleinteilige Bebauung mit mehreren Häusern.
3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Mahnel beauftragt.

### **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 und   |
|   | unabweisbar und   |
|   | 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:**

- Übersichtsplan auf Flurkartenauszug
- Übersichtsplan auf Luftbild
- städtebauliches Konzept (Rahmenplan der Stadt Klütz für Hofzumfelde)