Stadt Klütz

Beschlussvorlage
BV/02/21/046
öffentlich

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz i.Z.m. der 3. Änderung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich südöstlich der Ortslage Wohlenberg westlich der Landesstraße (L 01) hier:Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfes

Organisationseinheit:	*Datum*
	10.05.2021
Bearbeiter:	*Verfasser:*
Katrin Jäger-Bentin	Maria Schultz

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	19.05.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	25.05.2021	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	07.06.2021	Ö

Sachverhalt:

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers südöstlich der Ortslage Wohlenberg an der Landesstraße L 01 zwei Gebäude zu errichten, die der Unterbringung von Anlagen zur touristischen Versorgung und Infrastruktur sowie zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen einem wechselnden Personenkreis dienen sollen, und die zugehörigen Stellplätze zu schaffen. Ebenso soll der öffentliche Parkplatz für die Strandbesucher am Standort verlagert werden.
Die beiden Gebäude sind 2 ½ geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und geneigten Satteldächer geplant. Es sind Anlagen und Räume für die Versorgung und Infrastruktur, die dem Betrieb der Ferienanlage innerhalb der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 27 und der öffentlichen Infrastruktur dienen, zulässig. Weiterhin können Anlagen und Räume für Sport, Fitness, Wellness, Gastronomie und Verkaufsflächen wie in Mischgebieten, Einrichtungen des Fremdenverkehrsservice inklusive Vermietungsbüros errichtet werden. Auf maximal 2/3 der Geschossfläche sind Ferienzimmer und Ferienwohnungen zulässig. Ausnahmsweise soll je 1 Betriebswohnung für Hausmeister und Betriebsinhaber zulässig sein.
Die Stellplätze zugunsten der geplanten Nutzungen sind in ausreichendem Maße zwischen der Landesstraße und den geplanten Gebäuden zu errichten. Der vorhandene öffentliche Parkplatz wird umverlegt, so dass dieser künftig südöstlich des festgesetzten Sondergebietes zu finden ist.
Die Eingrünung mit Hecken soll bestehen bleiben bzw. noch ergänzt werden.

Die Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes soll erhalten werden. Sie dient dem Zufluss zum Regenwasserrückhaltebecken, welches sich im nordwestlichen Plangeltungsbereich befindet.

Die Stadt Klütz nimmt die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen südöstlich der Ortslage Wohlenberg an der Landesstraße L 01 in der Nähe des Strandes vorzunehmen.
Diese Belange entsprechen auch den städtebaulichen Zielen der Stadt Klütz. Es wurde bereits das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Die Stadt Klütz verfügt über den wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Klütz sind die Flächen als Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur dargestellt. Die Stadt Klütz ist bisher davon ausgegangen, dass die Entwicklung des geplanten Vorhabens aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzusehen ist.
Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, hat geltend gemacht, dass mit der vorgelegten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und dem darin zulässigen Nutzungsspektrum eine Entwicklung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz nicht gegeben ist. Die überwiegende Errichtung von Ferienwohnungen entwickelt sich nicht aus dem Spektrum der touristischen Infrastruktur und Versorgung.

Da die Stadt Klütz an dem mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 formulierten Planungsziel festhalten möchte, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Dies wurde mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, abgestimmt. Es kann daher von der Beteiligung mit dem Vorentwurf (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen werden; von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht soll gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.
Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wurde für die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft. Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt Klütz das vereinfachte Verfahren für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes anwenden, wenn durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

- Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es sind derzeit nach den Angaben des Vorhabenträgers insgesamt maximal 13 Ferienwohnungen mit insgesamt 42 Betten geplant (Ferienwohnungen mit 2 bis 4 Betten). Der Nachweis wird in der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG), auch nicht in Summation mit weiteren Projekten. Für die Bewertung wird die Realisierung der Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Natura 2000-Schutzgebietskulisse im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz vorausgesetzt bzw. deren Wirksamkeit. Der Nachweis wird geführt und den Planunterlagen (im Entwurf) beigefügt.

Im Aufstellungsverfahren sind insbesondere die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet auf mögliche Konflikte zu untersuchen und zu lösen, so dass keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen.

Die geplante 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Erweiterung der Zweckbestimmung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten sonstigen Sondergebietes Versorgung + Infrastruktur (SO V+I, gemäß § 11 BauNVO) um die Ferienwohnnutzung (SO F+V+I, gemäß § 11 BauNVO).
Damit bezieht sich die Planänderung nur auf Einzelheiten der Planung mit der Folge, dass der planerische Grundgedanke erhalten bleibt und somit eine Änderung von minderem Gewicht gegeben ist, die noch von dem planerischen Willen der Stadt Klütz umfasst ist. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass dies hier zutreffend ist, obwohl für das Plangebiet die Unterbringung von Ferienwohnungen und Ferienzimmern auf maximal 2/3 der Geschossfläche geplant ist. Für die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Änderung aufgrund der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes inhaltlich und funktionell nur von geringer Bedeutung sind.

Die Fläche des SO-Gebietes wurde nicht verändert; diese bleibt weiterhin in gleichem Umfang erhalten.

Die Stadt Klütz wählt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB, um eine Verfahrensbeschleunigung für die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erzielen.
Die Stadt Klütz sieht von der Beteiligung mit dem Vorentwurf (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ab. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht soll gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz ist im Parallelverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vorzunehmen. Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange erfolgt auf der Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz, jedoch ohne die Grünflächen im Südosten und Südwesten, da hier kein Regelungsbedarf besteht.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden die Zielsetzungen des Vorentwurfes der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Übernahme der Kosten für die Planung erfolgt durch den Vorhabenträger.
Der Vorhabenträger hat das Planungsbüro Mahnel mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung beauftragt.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. Die Gemeindevertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für einen Teilbereich südöstlich der Ortslage Wohlenberg westlich der Landesstraße (L 01).

2. Das Plangebiet wird begrenzt:
   - im Nordosten: durch die Landesstraße (L 01) bzw. den begleitenden Geh- und Radweg,
   - im Südosten: durch Grünflächen,
   - im Südwesten: durch Grünflächen,
   - im Nordwesten: durch das Gebiet des Feriendorfes Wohlenberg.

3. Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grunlagen für die Unterbringung von Anlagen zur touristischen Versorgung und Infrastruktur sowie zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen einem wechselnden Personenkreis an der Wohlenberger Wiek. Umverlegung des öffentlichen Parkplatzes innerhalb des Plangebiets ist vorzunehmen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

5. Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Stadt Klütz beabsichtigt von der Beteiligung mit dem Vorentwurf (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht soll gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2021-06-03 FNP_10.Änderung Aufstell-Beschl-Anlage-1 öffentlich