

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/21/111

öffentlich

### 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 Huus“ und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage hier: Abwägungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	03.11.2021 <i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	11.11.2021	Ö
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	13.12.2021	Ö

## **Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 25. September 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 gefasst. Die Vorentwürfe der Planzeichnung inklusive Teil B-Text und der Begründung mit dem Planungsstand 05.02.2018 wurden für das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden genutzt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Anregungen und Stellungnahmen, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Klütz hat die Stellungnahmen nach Erhalt geprüft und die Erfordernisse, die sich aus der Abwägung aus den Stellungnahmen ergeben für die Abwägung vorbereitet. Es fanden Abstimmungen maßgeblich mit den berührten privaten Einwendern statt. Zugrunde gelegt werden kann auch eine Verkehrsuntersuchung, die erstellt wurde. Ebenso wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die von dem neu zu errichtenden Stellplatz ausgeht. Der Betreiber hat sein Konzept für die Nutzung der Eisdiele geändert, so dass sich hier auch Verbesserungen aufgetan haben.

Auf der Grundlage der Abstimmungen und der Regelung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der Anforderungen gegenseitiger Rücksichtnahme wird der Entwurf für das Beteiligungsverfahren auf der Grundlage der Abwägung vorzubereiten sein.

Aus der Abwägung ergeben sich folgende Belange.

Im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung war die Anregung des Landkreises zu prüfen, inwiefern ein Mischgebiet gerechtfertigt ist.

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen für den Heizungs- und Sanitärbetrieb, für die Eisdiele und ggf. eine weitere gewerbliche Ansiedlung (Fahrschule) wird daran gedacht, die bauliche Nutzung als Mischgebiet festzusetzen. Die Alternative wäre innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, es handelt sich jedoch um eine kleine Fläche, die gewerblichen Einrichtungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zuzulassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Ferienhausbebauung auf der einen Seite und der Mischgebietsnutzung auf der anderen Seite (mit Beherbergungsnutzung) vorzugsweise das Mischgebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass dauerhaft eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vorhanden sein muss.

Innerhalb des Plangebietes wird der Fußweg entsprechend berücksichtigt, der von der Stellplatzanlage zur Eisdiele führt. Dieser trägt maßgeblich zur ordnungsgemäßen Nutzung der Stellplatzanlage bei. Die verkehrliche Anbindung ist unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme vorzusehen und ggf. ist eine Wartepflicht für ein- oder ausfahrende Fahrzeuge vorzusehen. Die Manövrierbarkeit ist gegeben.

Hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzanforderungen wird die Baumbilanz gefertigt und der erforderliche Ausgleich bestimmt.

Artenschutzseits sind in dem anthropogen vorbelasteten Bereich keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Die allgemeinen Anforderungen an Rodungszeiten und Anforderungen an Brutvögel, Amphibien und Reptilien werden entsprechend unter Hinweisen mit dargestellt.

Unter Berücksichtigung der geringen zusätzlichen Kapazitäten wurde beurteilt, dass die Natura 2000-Schutzgebietskulisse durch das beabsichtigte Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Regenwasserableitung ist durch Baulasten für externe Ableitung zu sichern.

Die Auswirkungen durch Schall wurden entsprechend überprüft. Erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung und die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Die Löschwasserbereitstellung wird nachgewiesen.

Hinsichtlich der Müllentsorgung sind Aufstellflächen an der Landesstraße vorzusehen.

Im Zusammenhang mit der Zufahrtsstraße bzw. den Weg nach Bössow wurde eine Festsetzung der Katastersituation vorgenommen. Danach verbleibt die öffentliche Straße auf öffentlichem Flurstück. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht beeinträchtigt. Durch die Feststellung des Katasters ergibt sich eine veränderte Situation gegenüber der Beteiligung mit dem Vorentwurf. Die gegenseitigen nachbarlichen Interessen sind berücksichtigt. Eine Teilfläche im Plangebiet südlich an der Straße wird anstelle von privater Grundstücksfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit wurde im Zusammenhang mit der Katasterüberprüfung die Grenzziehung klargestellt; dies war eine Anfrage im Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr können die Stellplätze genutzt werden. Die An- und Abfahrt wird durch die verbesserte und veränderte Grundstückssituation an der Zufahrt zur Stellplatzanlage verbessert. Die Sichtbeziehung ist gegeben. Es bleibt weiterhin, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme für Zu- und Abfahrtsverkehr vorzusehen ist.

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.4 für einen Teilbereich in Wohlenberg durch. Das Verfahren wird als Regelverfahren nach dem BauGB zweistufig durchgeführt. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Die Vorentwürfe der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die dazugehörige Begründung wurden für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13. März 2018 bis zum 13. April 2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes liegen vor. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmeverfahren wurden bearbeitet und in den Planunterlagen entsprechend ergänzt.

Die Abwägungsergebnisse sind in tabellarischer Form zusammengestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die auf Grund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Stadt Klütz unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen. Es ergeben sich
  - zu berücksichtigende,
  - teilweise zu berücksichtigende und
  - nicht zu berücksichtigende Anregungen und 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen	
	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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	Abwägungstabelle Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz öffentlich
---	---