

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/21/112

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: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

<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
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	29.11.2021	N

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.

Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Klütz unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Mit den privaten Betroffenen und Einwendern wurden umfassend Abstimmungen geführt. Hierbei wurden die Erkenntnisse aus der verkehrstechnischen Untersuchung und der Schallimmissionsprognose für den Lärm von der Stellplatzanlage genutzt. Eine Grenzfeststellung für die öffentliche Straße fand statt, die sowohl die Belange der Privaten als auch der Öffentlichkeit berücksichtigt. Der Beschluss zur Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen, der Abwägungsbeschluss wurde gefasst.

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.

Durch das Ordnungsamt des Amtes Klützer Winkel wurde mitgeteilt, dass sich die Situation wesentlich verbessert hat. Weiterhin wird der Bereich ordnungsseits geprüft. Die Grundflächenzahl soll auf 0,4 festgelegt werden. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist mit maximal 2 WE (Wohneinheiten) zu regeln. Dies wird kombiniert mit einer Grundstücksgröße je Wohneinheit, wie dies auch in anderen Fällen in der Stadt Klütz bereits praktiziert wurde. Dadurch erübrigt sich, die Baugrenze engmaschiger zu ziehen.

Im öffentlichen Straßenverkehrsraum verbleibt eine kleine Teilfläche, die noch im Privateigentum ist.

Durch das bedingte Baurecht kann nach Aufgabe des Stellplatzes eine adäquate Nutzung innerhalb des Mischgebietes entstehen.

Die Einfriedungen von bestehenden Grundstücken können nach diesseitiger Betrachtung erhalten bleiben.

Die Belange werden entsprechend eingearbeitet und berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz wird wie folgt begrenzt:
 - nördlich: durch die Landesstraße (L 01) "An der Chaussee",
 - östlich: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung am "Reethausweg" Nr. 1, 2a, 2b, 5, 6, 11,
 - südlich: durch Flächen für die Landwirtschaft (Grünland),
 - westlich: durch den Weg in Richtung Großenhof und Bössow bzw. durch das Grundstück An der Chaussee 1 "Dat oole Huus".
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 21.4 inklusive der zugehörigen Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
6. 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.

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	Planzeichnung -Teil A Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz öffentlich
2	Text- TEIL B Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz öffentlich
3	Ergänzung und Änderung der Festsetzungsvorschläge der Beschlussvorlage Entwurf, Stand 11. November 2021 in Abstimmung mit den Zielsetzungen der Vorhabenträger öffentlich