

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/22/152

öffentlich

B- Plan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) im Verfahren gemäß § 13b BauGB hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 08.03.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	19.04.2022	Ö
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	17.03.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	04.04.2022	N

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 42 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (L 03) zu schaffen. Es wird eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern als Zielsetzung verfolgt. Die Erhaltung der Einzelbäume am Rand des Gebietes erfolgt. Der Erhalt der Einzelbäume und Baumreihe ist durch Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen. Es wird jedoch ein Teil des Wurzelschutzbereiches bis in die Baugrundstücke hineinragen und somit von Bebauung frei bleiben müssen. Die vollständige Zuordnung von Flächen innerhalb des Wurzelschutzbereiches zur Grünfläche wird nicht als zwingend erforderlich angesehen. Einzelne Bäume sind in Verbindung mit der Neuschaffung von Grundstücksein-/ausfahrten sowie zur Einhaltung der verkehrlichen Anforderungen an Anbindung des Plangebietes an die Dorfstraße (L 03) zu roden. Erforderliche Anträge sind entsprechend begründbar und werden im Laufe des Planaufstellungsverfahrens bei den zuständigen Behörden gestellt.

Die Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf wurden durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde durch den Beschluss der Stadtvertretung am 12. April 2021 vorgenommen. Kernpunkte der Abwägung werden nachfolgend aufgeführt:

- Mit dem Bebauungsplan wird die Fläche von 10.000 m² für allgemeinen Wohngebiete unterschritten. Somit ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gerechtfertigt.
- Der Ortsteil Hofzumfelde gehört zum Grundzentrum Klütz, und die Wohnentwicklung ist in den Grundzentren zu stärken.

- Für die beiden Grundstücke im nördlichen Teilbereich handelt es sich um eine untergeordnete Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und somit entwickelt werden kann.
- Die Anforderungen des ausreichenden Lärmschutzes werden gemäß Gutachten durch Festsetzungen berücksichtigt.
- Innerhalb des Planes werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen; innerhalb des Plangebietes werden Standorte für Einzel- und Doppelhäuser berücksichtigt.
- Die verkehrliche Anbindung wurde mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Varianten für die verkehrliche Anbindung wurden untersucht.
- Die erforderlichen naturschutzfachlichen Anträge sind unter Berücksichtigung des Entwurfs nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V zu stellen. Anträge nach § 20 NatSchAG M-V ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.
- Die technische Planung des Ingenieurbüros Leirich kann für die Bearbeitung der Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgung zugrunde gelegt werden.
- In Bezug auf den Boden ist von einer Vorbelastung auszugehen. Die Maßnahmen wurden aufgrund des Gutachtens von GIG in Folge des Baugrundgutachtens erstellt.
- Im Zusammenhang mit den Anforderungen aufgrund des übergeordneten Verkehrs und die Lage der Landesstraße ist die Anbauverbotszone nur außerhalb der Ortsdurchfahrten zu beachten und für das Plangebiet nicht relevant.
- Die Anforderungen an die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Bereitstellung von Löschwasser werden abschließend im städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

Das städtebauliche Konzept für den Entwurf wurde durch die Stadtvertretung am 14. Juni 2021 bestätigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde unter Berücksichtigung des Abwägungsbeschlusses vom 12. April 2021 und des Beschlusses über das städtebauliche Konzept vom 14. Juni 2021 erarbeitet. Darüber hinaus fand die bereits vorliegende Erschließungsplanung Berücksichtigung. Die Vorbereitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde insbesondere unter Berücksichtigung des Standes der Erschließungsplanung sowie der Abstimmungen mit der unteren Immissionsschutzbehörde zu Altlastenverdachtsflächen/ Bauschuttflächen im Bauausschuss der Stadt Klütz am 20. Januar 2022 abgestimmt.

In den Geltungsbereich sind die derzeit unbebauten Flächen östlich der Dorfstraße (L 03) einbezogen. Mit dem Entwurf wird der Geltungsbereich im Bereich der südlichen der beiden Anbindungen an die Dorfstraße (L 03) gegenüber dem Vorentwurf erweitert, da hier die Anbindung erneuert und an die Anforderungen eines Wohngebietes angepasst und somit planungsrechtlich insgesamt geregelt werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Verfahren gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren); § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Klütz in Hofzumfelde wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden:
durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise das Grundstück Dorfstraße 28b sowie teilweise Dorfstraße 26b,
 - im Osten:
durch die Grundstücke Dorfstraße 28b, 26b, 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - im Süden:
durch die Flurstücke mit Gehölzbestand nördlich der Dorfstraße Nr. 25,
 - im Westen:
durch die Dorfstraße (L 03) (im Bereich der südlichen Anbindung bis zur Fahrbahnmitte) sowie die nicht in den Geltungsbereich einbezogene Dorfstraße Nr. 26.
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42 inklusive der zugehörigen Begründung auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
7. 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)	
Planungskosten sind über einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme durch den Vorhabenträger gesichert.	
	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 öffentlich
2	Text - Teil B öffentlich