

Stadt Altentreptow

Vorlage	Vorlage-Nr:	01/BV/302/2014
federführend:	Datum:	06.03.2014
Bau-, Ordnungs- und Sozialamt	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Altentreptow "Wohngebiet am Klosterberg Altentreptow" im beschleunigten Verfahren hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	17.03.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
N	18.03.2014	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	02.04.2014	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Für die Fortsetzung der Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern soll der Siedlungskörper ausgehend von der Stralsunder Straße in Richtung Klosterberg im Rahmen einer Planung der Innenentwicklung abgerundet werden.

Lage und Abgrenzung des Planungsraumes

Der in der beigegefügte Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 219, 234/5 (teilweise), 235/2 (teilweise), 235/3 (teilweise), 236 der Flur 2, Gemarkung Altentreptow sowie die Flurstücke 698, 700, 701, 702, 703, 704, 714 (teilweise), 715 (teilweise), 748 (teilweise), 749 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Altentreptow in einem Umfang von etwa 1,78 ha.

Das in Rede stehende Areal diente über Jahrzehnte der Naherholung. Das Gelände des ehemaligen Schwimmbades wurde bereits entsiegelt. Die hier noch bestehende Wasserfläche soll als naturnahes Kleingewässer in die Planung einbezogen werden. Dem schließen sich östlich Gebäude und bauliche Anlagen des ehemaligen Jugendclubs an, die heute nicht mehr genutzt und deshalb abgebrochen werden sollen.

Die südlich der Straße Klosterberg bestehende gärtnerisch genutzte Fläche ist durch eine kleinteilige Gliederung und die Bebauung mit einigen Gartenlauben gekennzeichnet.

Eine Erschließung des Geltungsbereiches ist sowohl über die Stralsunder Straße als auch über den Klosterberg möglich. Durch die bauliche Vorprägung liegen alle Ver- und Entsorgungsmedien an.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Innerhalb des o.g. Geltungsbereiches soll ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO für bis zu 10 Wohngrundstücke entwickelt werden. Die planungsrechtliche Ausweisung eines Wohngebietes als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt bedarfsgerecht und mit Verweis auf die Rücknahme von Wohnbauflächen im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow. Für die Zurücknahme der Flächenvorhaltungen am westlichen Stadtrand von Altentreptow zugunsten der o. g. Planungen am Klosterberg sprechen zwei Gründe: Zunächst hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle zu Stärkung der Innenentwicklung 2013 den Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen gestärkt. Damit erlangt der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung im besonderen Maße Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Altentreptow. Es gilt also den Entzug der landwirtschaftlichen Produktionsflächen zu minimieren.

Entsprechend wurde mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsbereich 3) zwischen dem Zehntfeldweg und dem ehemaligen Kleinbahndamm Wohnbau- und Gewerbeflächen zugunsten der bestehenden Innenentwicklungsmöglichkeiten zurück genommen (*S. 29 und 30 der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow*).

Darüber hinaus ist als zweiter Grund die regelmäßige Nachfrage im Bauamt der Stadt Altentreptow zu innerstädtischen und zentrumsnahen Baulandreserven für Einfamilienhäuser zu berücksichtigen.

Der oben beschriebene Planungsraum grenzt unmittelbar an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet der Stadt Altentreptow. Planungsziel ist die Abrundung des Siedlungskörpers als andere Maßnahme der Innenentwicklung.

Für den vorliegenden Fall darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant und wäre darüber hinaus nicht mit der Zielstellung der Stadt Altentreptow vereinbar, innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete, durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Soweit von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB allerdings eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorzunehmen. Danach ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb welcher Frist sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung öffentlich auszulegen und sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung ein, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Absatz 2 BauGB - öffentliche Auslegung

§ 4 Absatz 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

2. Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 1,78 ha und die Flurstücke 219, 234/5 (teilweise), 235/2 (teilweise), 235/3 (teilweise), 236 der Flur 2, Gemarkung Altentreptow sowie die Flurstücke 698, 700, 701, 702, 703, 704, 714 (teilweise), 715 (teilweise), 748 (teilweise), 749 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Altentreptow östlich der Stralsunder Straße und westlich des Klosterberges soll der Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet am Klosterberg Altentreptow“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Planungsraum grenzt unmittelbar an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet der Stadt Altentreptow. Planungsziel ist die Abrundung des Siedlungskörpers als andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Innerhalb des o.g. Geltungsbereiches soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für bis zu 10 Wohngrundstücke entwickelt werden.

2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
3. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet am Klosterberg Altentreptow“ wird in der vorliegenden Fassung vom Februar 2014 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet am Klosterberg Altentreptow“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
5. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Anlage/n:

1. Übersichtskarte mit Ausgrenzung des Geltungsbereiches
2. Entwurf des Bebauungsplans nebst Planzeichnung und Begründung (Stand Februar 2014)