



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2017/0062
öffentlich

Betreff:

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 "Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II" der Stadt Hagenow - Beschluss über einen Verfahrenswechsel, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den 2. erneuten Entwurf

Fachbereich:

Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement

Datum

09.10.2017

Verantwortlich:

Wiese, Dirk

Beteiligte Fachbereiche:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung)

Hauptausschuss(Vorberatung)

Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)

Status

17.10.2017 Öffentlich

04.12.2017 Nichtöffentlich

14.12.2017 Öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Hagenow stellt das am 02.02.2017 eingeleitete Planverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf ein Planverfahren nach § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren um. Der Bebauungsplan ist im weiteren Verfahren als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
2. Der 2. erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ bestehend aus der Planzeichnung Teil-A, dem Text Teil-B sowie den Örtlichen Bauvorschriften und der 2. erneute Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich östlich der Hagenow-Heide-Chaussee und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch das Gewässer II. Ordnung (A-Graben),
- östlich: durch den vorhandenen Radweg an der Hagenow-Heide-Chaussee,
- südlich: durch Wiesenfläche in Angrenzung an Waldflächen,
- westlich: durch Wiesenflächen und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung Maiglöckchenweg Nr. 37, Nr. 35, Nr. 33, Nr. 29 und Nr. 27.

3. Der 2. erneute Entwurf des Bebauungsplanes und der 2. erneute Entwurf der Begründung sind für die Dauer eines Monats erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen.

4. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Hagenow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist sowie das von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertretung der Stadt Hagenow stellt den Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Hagenow-Heide-Chaussee II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf. Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 06.03.2017 bis zum 07.04.2017 und erneut vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 in der Stadtverwaltung der Stadt Hagenow, Fachbereich III Bauen und Umwelt ausgelegen.

In Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren zu den Planunterlagen des erneuten Entwurfs wurden Belange insbesondere von den Behörden vorgetragen, die für das Planverfahren beachtlich sind und im Ergebnis eine Änderung der Planunterlagen beinhalten. Hierbei handelt es sich nicht um wenige Änderungen, sondern zunächst maßgeblich um die Wahl des Planverfahrens zur Entwicklung des Wohnstandortes. Es ist beabsichtigt, das Planverfahren, welches als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB begonnen wurde, nunmehr als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB weiterzuführen. Der Verfahrenswechsel begründet sich in der Einbeziehung einer Außenbereichsfläche für eine Wohnnutzung, die bereits von Wohnbauflächen umgeben ist und den vorhandenen Wohnstandort arrondiert. Weitere Flächen der Innenentwicklung sind nicht vorhanden und stehen in der Stadt Hagenow derzeit nicht zur Verfügung. Der Verfahrenswechsel ist ortsüblich bekannt zu machen.

Darüber hinaus werden folgende grundlegenden Belange in den Planunterlagen dargestellt:

- Berücksichtigung und Darstellung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 20 Landeswaldgesetz und Festsetzung von Ausnahmen verbunden mit der Berücksichtigung des gesetzlichen geschützten Feldgehölzes.
- Berücksichtigung und Darstellung des beidseitigen Gewässerrandstreifens nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz.
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Schutzfunktionen.
- Überarbeitung der Schallimmissionsprognose unter Zugrundelegung neuer Eingangsdaten mit Auswirkungen auf die Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.
- Wegfall der Anpflanzgebote in Angrenzung an den Wald, innerhalb des Gewässerrandstreifens und im Bereich der vorhandenen Gas- und Abwasserdruckrohrleitung.
- Realisierung eines zusätzlichen Baugebietes WA 3.
- Reduzierung der Wendeanlage und fußläufige Verbindung zum Veilchenweg.
- Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages als Bestandteil der Begründung.
- Änderung der GRZ auf das zulässige Maß von 0,4.
- Präzisierung der Höhenfestsetzung und Definition des unteren Bezugspunktes.
- Anpassung der örtlichen Bauvorschriften.

Neben den dargestellten Änderungen erfolgen redaktionelle Anpassungen und eine Ergänzung und Fortschreibung der Begründung.

Aufgrund der dargestellten inhaltlichen Änderungen wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange uneingeschränkt nochmals gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Ja		x	Nein
Maßnahme des Ergebnishaushaltes		Ja			Nein
Maßnahme des Finanzhaushaltes		Ja			Nein
Mittel bereits geplant		Ja			Nein
Höhe der geplanten Mittel					€
Mehrbedarf					€
Gesamtkosten					€
Deckungsvorschlag	Betrag	Kostenträger	Konto	Bezeichnung des Kostenträgers/Konto	
	€				
	€				

Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlagen: