

Übersichtsplan

Begründung

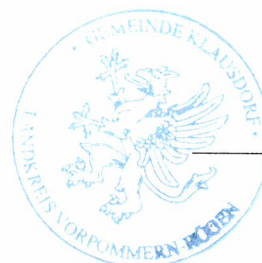
zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Klausdorf

Landkreis Vorpommern-Rügen

„Klausdorf - Dorfmitte“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.08.2015



Reichenbach
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich der Planänderung	3
2. Anlass der Planänderung	3
3. Planungsgrundlagen	4
4. Flächennutzungsplan	4
5. Ziel und Zweck der Planänderung	4
6. Immissionsschutz	4
7. Änderungsverfahren	5
8. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6

1. Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die im Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Klausdorf festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dorfplatz“.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz“ umfasst das Flurstück 59, sowie Teile der Flurstücke 20, 58, 57 und 60 der Flur 12 Gemarkung Klausdorf.

2. Anlass der Planänderung

Ursprüngliche Planungsabsicht bei Aufstellung des Bebauungsplans war die Entwicklung der ca. 0,4 ha großen freien Fläche vor dem Kulturhaus zu einem zentralen Dorfplatz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Hierfür sprach insbesondere auch die funktionale Verbindung mit dem damaligen Kulturhaus. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu ausgeführt:

„Um die Möglichkeit der Detailgestaltung des „Kulturhausvorbereich“ zu gewährleisten, ist dieser Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz“ dargestellt. Es ist Planungswille der Gemeinde Klausdorf, dass dieser Bereich sich künftig zur „Dorfmitte“, in Anlehnung an die ehem. Gutsanlage entwickelt.“

Zwischenzeitlich ist das Kulturhaus abgerissen worden. Das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Vorpommernhaus ist stattdessen in den kulturellen Mittelpunkt von Klausdorf gerückt. Das Vorpommernhaus dient u.a. der Durchführung von kulturellen Veranstaltungen, insbesondere von verschiedenen Konzerten, Ausstellungszwecken, örtlichen Vereinen und auch für Familienfeiern. Neu im Haus ist die Bücherei. Das Vorpommernhaus steht als Ort der Kultur für die Einwohner im Amtsbereich Altenpleen sowie Gästen und Touristen offen. Mit der vielfältigen Nutzung des Hauses besteht für die Gemeinde Klausdorf gleichzeitig die Verpflichtung, ausreichend Stellplätze zu schaffen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde am 02.07.2014 beschlossen, auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dorfplatz“ einen Parkplatz für die Besucher des Vorpommernhauses zu schaffen. Der Parkplatz soll gleichzeitig den Besuchern des Strandes als auch des Gutsparks offen stehen.

Aus der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung „Dorfplatz“ kann die Inanspruchnahme der Gesamtfläche für einen Parkplatz planungsrechtlich nicht hergeleitet werden. Die Festsetzung „Dorfplatz“ lässt vielfältige Nutzungen, auch in gewissem Rahmen eine Parkplatznutzung zu, jedoch ist eine vollständige Nutzung zu Parkzwecken durch die Festsetzung „Dorfplatz“ nicht gedeckt. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Planungsgrundlagen

Grundlagen der Planänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage ist ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 in abgeschwächter Form.

4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klausdorf ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans generalisierend eine gemischte Baufläche dargestellt. Da im Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung lediglich in den Grundzügen dargestellt wird und für die Nutzung von Baugebieten auch Parkmöglichkeiten, Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen u.ä. gehören, kann die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ als aus dem FNP entwickelt angesehen werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

5. Ziel und Zweck der Planänderung

Ziel und Zweck der Planänderung besteht allein in der Änderung der Zweckbestimmung der 0,4 ha großen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von „Dorfplatz“ in „öffentliche Parkfläche“. Die Grundnutzung Verkehrsfläche wird beibehalten.

6. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Parkplatzes ist eine Geräuschimmissionsprognose (Ingenieurbüro Seidlein, Voigdehäger Weg 56, 18439 Stralsund) erstellt worden. Südlich des geplanten Parkplatzes befindet sich ein schutzbedürftiges Wohngebäude. Weitere Wohngebäude befinden sich gegenüber, westlich der Prohner Straße. Der nächstgelegene Immissionsort ist das Wohngebäude Inspektorengang 5.

Im Ergebnis der schalltechnischen Bewertung werden durch die prognostizierten Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht keine Immissionsrichtwerte in der Umgebung des geplanten Vorhabens überschritten. Voraussetzung ist die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und nächstgelegenen Wohngebäude Inspektorengang 5. Die Lärmschutzwand wurde daher auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit einer Höhe von 2,50 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Text wurde eine Festsetzung mit den schalltechnischen Anforderungen (Bauschalldämmmaß 30 dB, Schallabsorption mind. 4 dB) ergänzt.

7. Änderungsverfahren

7.1 vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, (...) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen*

(Auszug aus § 13 BauGB)

Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung der Zweckbestimmung nicht berührt. Es bleibt bei der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Grundnutzung.

UVP-pflichtige Vorhaben

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Zweckbestimmung einer Verkehrsfläche geändert. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Anlagen wird weder vorbereitet, noch begründet.

NATURA 2000 Gebiete

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich befindet sich mitten in der Ortslage Klausdorf. NATURA 200 Gebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

7.2 Verzicht auf die Umweltprüfung

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da es sich hier um die Überplanung bereits bestehender Baurechte handelt und sich der Änderungsbereich im klassischen Innenbereich nach § 34 BauGB befindet, ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gerechtfertigt. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter sind durch die Änderung der Zweckbestimmung einer Verkehrsfläche nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht berührt.

7.3 Ablauf des Änderungsverfahrens

Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2014 beschlossen, auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dorfplatz“ einen Parkplatz zu schaffen.

Im weiteren Verfahren wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Anwendung des § 4 Abs. 2 mit dem Entwurf beteiligt und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten.

Am 27.08.2015 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und in die Abwägung eingestellt sowie den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

8. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Belange der Bauordnung

Von Seiten der Bauordnungsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass der Strandweg (Flurstück 20, Flur 12, Gemarkung Klausdorf) nach Angaben der Gemeinde in den Baugenehmigungsverfahren öffentliche Verkehrsfläche ist. Im B-Plan wurde die betroffene Fläche dagegen nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Hinweis der Bauaufsicht bezüglich des Flurstücks 20 der Flur 12 Gemarkung Klausdorf (Strandweg) ist geprüft worden. Der Strandweg ist im Bebauungsplan Nr. 1 zum Teil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zum Teil als Mischgebiet mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Notwendigkeit einer Änderung in öffentliche Verkehrsfläche wird gesondert geprüft und ggf. Teil eines nachfolgenden Änderungsverfahrens. Eine diesbezügliche Änderung könnte nicht mehr im vereinfachten Verfahren erfolgen, weil die Grundzüge der Planung berührt sind. Da das laufende Planverfahren aufgrund der Dringlichkeit kurzfristig zum Abschluss gebracht werden soll, wird der Änderungsbedarf für den Strandweg für ein nachfolgendes, ggf. beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorgemerkt.

Belange des Immissionsschutzes

Von Seiten der Immissionsschutzbehörde ist darauf hingewiesen worden, dass die erforderliche Lärmschutzwand in der Planzeichnung festgesetzt und im Text die notwendigen Eigenschaften benannt werden.

Die Hinweise der Immissionsschutzbehörde wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Lärmschutzwand wurde auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit einer Höhe von 2,50 m im Bebauungsplan festgesetzt. Im Text wurde eine Festsetzung mit den schalltechnischen Anforderungen (Bauschalldämmmaß 30 dB, Schallabsorption mind. 4 dB) ergänzt.