

Gemeinde Krembz Gemeindevertretung Krembz Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Kre/018/2021
öffentlich

Amt/Ausschuss Bauamt	Datum: 24.06.2021
Bearbeiter: Eißner	AZ:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeindevertretung Krembz	05.07.2021	Entscheidung	zurückgestellt
Gemeindevertretung Krembz	20.09.2021	Entscheidung	Zustimmung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung an der Straße Neubau, OL Krembz" - Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren

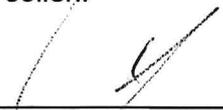
Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Krembz fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung an der Straße Neubau, OL Krembz“ nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren für den Geltungsbereich gemäß Anlage.

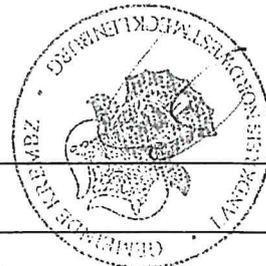
Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 130/7, 119/1 und 119/2 der Gemarkung Krembz, Flur 1 westlich und östlich der Straße Neubau mit insgesamt 8.000 m².

Der B-Plan wird nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB und ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB durchgeführt. Es besteht kein Erfordernis des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Sicherung des Eigenbedarfs und zur Stabilisierung der gemeindlichen Entwicklung sollen 10 Bauplätze für den Eigenheimbau geschaffen werden. Eine Innenbereichsverdichtung ist in Krembz nicht weiter möglich, so dass die neuen Wohnbauflächen am Ortsrand ausgewiesen werden sollen.



Unterschrift Antragsteller



Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl: 9

davon anwesend: 7

Ausschluss wegen Befangenheit: 0

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 0

Enthaltung: 2



Begründung:

Die Gemeinde Krembz hat dringenden Baulandbedarf für den individuellen Eigenheimbau um die Nachfragen von gemeindeeigenen jungen Familien zu decken. Die Gemeinde ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Krembz, Flur 1, Flurstück 130/7 in der Straße „Neubau“ im Anschluss an das Grundstück der Wohnungsgesellschaft und dem Spielplatz. Die Fläche wird zurzeit als Kleingartenanlage und für Garagen genutzt. Der Bedarf an Kleingartennutzung ist seit Jahren rückläufig, so dass die Gemeinde zur Sicherung der Einwohnerzahl dort Bauplätze schaffen möchte. Die Außenbereichsfläche schließt an die Bebauung der Ortslage Krembz direkt an, so dass nach § 13 b BauGB die Außenbereichsfläche bis max. 10.000 m² als Wohnbaufläche über die Aufstellung eines B-Planes im vereinfachten Verfahren möglich ist. Im Vorfeld wurde geprüft, ob zumindest die Bebauung entlang der Straße Neubau über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung möglich ist, das wurde jedoch seitens des Landkreises für nicht umsetzbar eingeschätzt. Der Geltungsbereich betrifft die Fläche beidseitig der vorhandenen Gemeindestraße Neubau bis zu einer Tiefe von ca. 40 - 50 m. Dann könnten je 5 Bauplätze direkt von der vorhandenen Gemeindestraße erschlossen werden. Die Planungskosten betragen ca. 25.000 €, die Erschließungskosten würden ca. 100.000 € zuzüglich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kosten. Vor Planungsbeginn muss eine Abstimmung mit dem Biosphärenreservat Schaalsee bezüglich der vorhandenen straßenbegleitenden Baum- und Heckenpflanzung erfolgen. Die Planungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung ist positiv beschieden worden.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Folgekosten		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Betrag Jährlich:

Stehen die Mittel Haushalt zur Verfügung?		Ist ein über- / außerplanmäßige Ausgabe nötig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Produkt: Konto: HH-Ansatz: HH-Rest aus Vorjahren: Bereits verbraucht: Noch verfügbar:		Die Deckung ist möglich: <input type="checkbox"/> Ja Die Deckung erfolgt aus Konto: <input type="checkbox"/> Nein, die Finanzierung ist nicht gesichert.	

Gibt es eine Gegenfinanzierung? (Fördermittel/Spenden/Kredite)	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
HH-Ansatz: HH-Rest aus Vorjahren: Bereits verbraucht: Noch verfügbar:	
Ist ein Investitionskredit zur Finanzierung notwendig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

HH-Ansatz: HH-Rest aus Vorjahren: Bereits verbraucht: Noch verfügbar:	
Liegt hierzu eine Kreditgenehmigung gem. § 52 Abs. 2 oder 4 KV M-V vor?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein, die Finanzierung ist nicht gesichert

Anlagen:

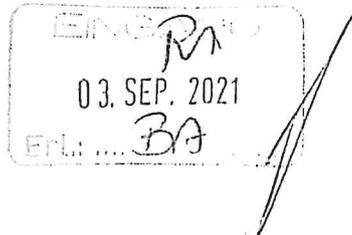
Geltungsbereich B-Plan Nr. 1 Variante 1 und 2

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Gadebusch
Für die Gemeinde Krembz
Am Markt 1
19205 Gadebusch



Bearbeiterin: Frau Hansen
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: iris.hansen@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-109/21
Datum: 31.08.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen),
EM VIII 360

Landesplanerische Hinweise zum B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Am Neubau in Krembz“ der Gemeinde Krembz

Beteiligung der Behörden im Rahmen der Planungsanzeige gem. § 17 bzw. 20 LPIG
Ihr Schreiben vom: 02.03.2021 (Posteingang: 06.08.2021)
Ihr Zeichen: 60.01-01/el

Sehr geehrte Frau Elßner,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung haben ein Anschreiben mit kurzen Erläuterungen zum Vorhaben, eine Übersichtskarte und eine Karte mit dem Geltungsbereich des B-Planes vorgelegen.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde Krembz möchte, zur Sicherung des Eigenbedarfs und zur Stabilisierung der gemeindlichen Entwicklung, im Hauptort Krembz für junge Familien aus dem Gemeindegebiet bzw. aus der näheren Region ca. 10 Grundstücke für den Bau von Eigenheimen ausweisen. Mit diesem Vorhaben soll der Bedarf der nächsten 3-5 Jahre gedeckt werden.

Als Standort sind 40m tiefe Teilflächen der Flurstücke 130/7, 119/1 und 119/2 parallel zur Straße „Am Neubau“ geplant. Die zukünftige Wohnbebauung soll sich hier einreihig östlich und westlich der Gemeindestraße entwickeln. Momentan wird das Plangebiet als Kleingartenanlage und Weideland genutzt. Pächter und Eigentümer sind mit der Planung einverstanden. Den Kleingärtnern wird eine Ersatzfläche angeboten. Die zu überplanende Fläche ist ca. 8.000 m² groß.

Für die Gemeinde Krembz besteht kein Flächennutzungsplan.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Krembz liegt im strukturschwachen ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion.

Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Krembz auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Dieser Eigenbedarf ist bis zum Jahr 2020 mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Sollte eine Gemeinde einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, kann eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3 % möglich sein. Für die Gemeinde Krembz besteht aus dem Zeitraum bis 2020 noch ein offenes Potenzial von 1 WE.

Mit dem Beschluss VV-01/20 vom 10. Juni 2020 hat die Verbandsversammlung den Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Ergebnis der Fortschreibung und die damit verbundenen Regelungen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden jedoch noch nicht absehbar. Sicher ist jedoch, dass auch im Zeitraum 2021-2030 eine angemessene Entwicklung der Gemeinde Krembz möglich sein wird. Vor diesem Hintergrund kann die vorgesehene Planung von 10 Baugrundstücken mit je einer Wohneinheit raumordnerisch mitgetragen werden. Allerdings muss der Gemeinde bewusst sein, dass mit dieser Planung das Wohnbaupotenzial bis 2030 je nach Neuregelung bereits zu ca. 70-80% ausgeschöpft sein wird.

Gemäß 4.1 (2) (Z) und 4.1 (3) (Z) RREP WM ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Laut der Gemeinde Krembz ist eine Innenbereichsverdichtung nicht mehr möglich, da Baulücken geschlossen und Brachflächen einer Nachnutzung zugeführt wurden. Diese Aussage gilt es seitens der Gemeinde im weiteren Planungsverfahren transparent nachzuweisen.

In der Erläuterung heißt es, dass den betroffenen Kleingärtnern auf dem Gemeindegrundstück Ersatzflächen angeboten werden. Die Ausweisung der neuen Kleingärten in der Gemeinde Krembz sollte ebenso Bestandteil des B-Plans Nr. 1 sein.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) sowie einem Vorbehaltsgebiet Tourismus

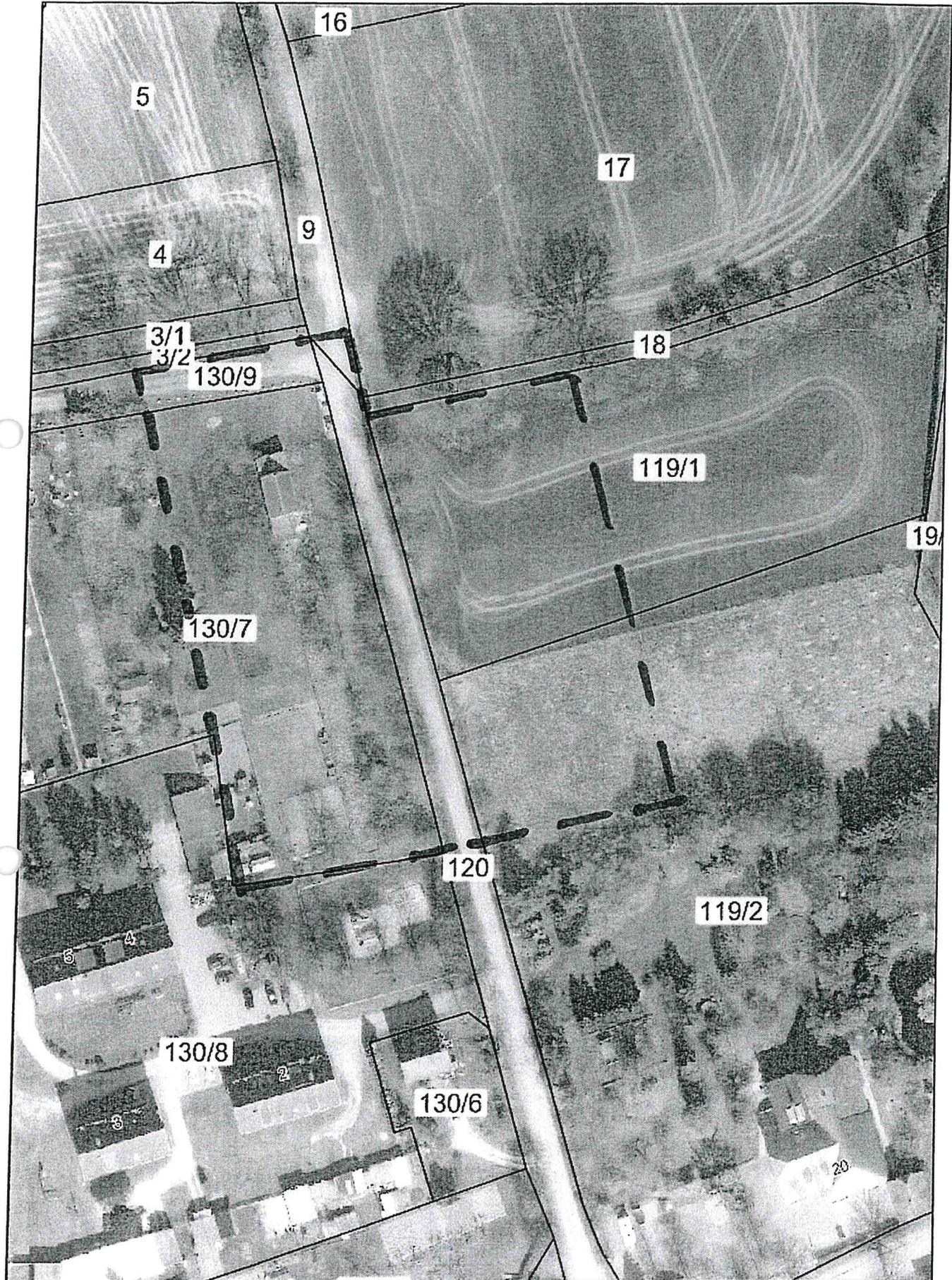
bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsätze 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (3) RREP WM). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort in unmittelbarer Nähe zu einem Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz- und Landschaftspflege und einem Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung befindet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Iris Hansen

Geltungsbereich B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Au Neubau“, Krembo



Maßstab 1 : 1.000

Gem. Krembo, Flur 1

Landkreis
Nordwestmecklenburg
Rostocker Straße 76
23970 Wismar



