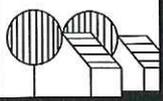
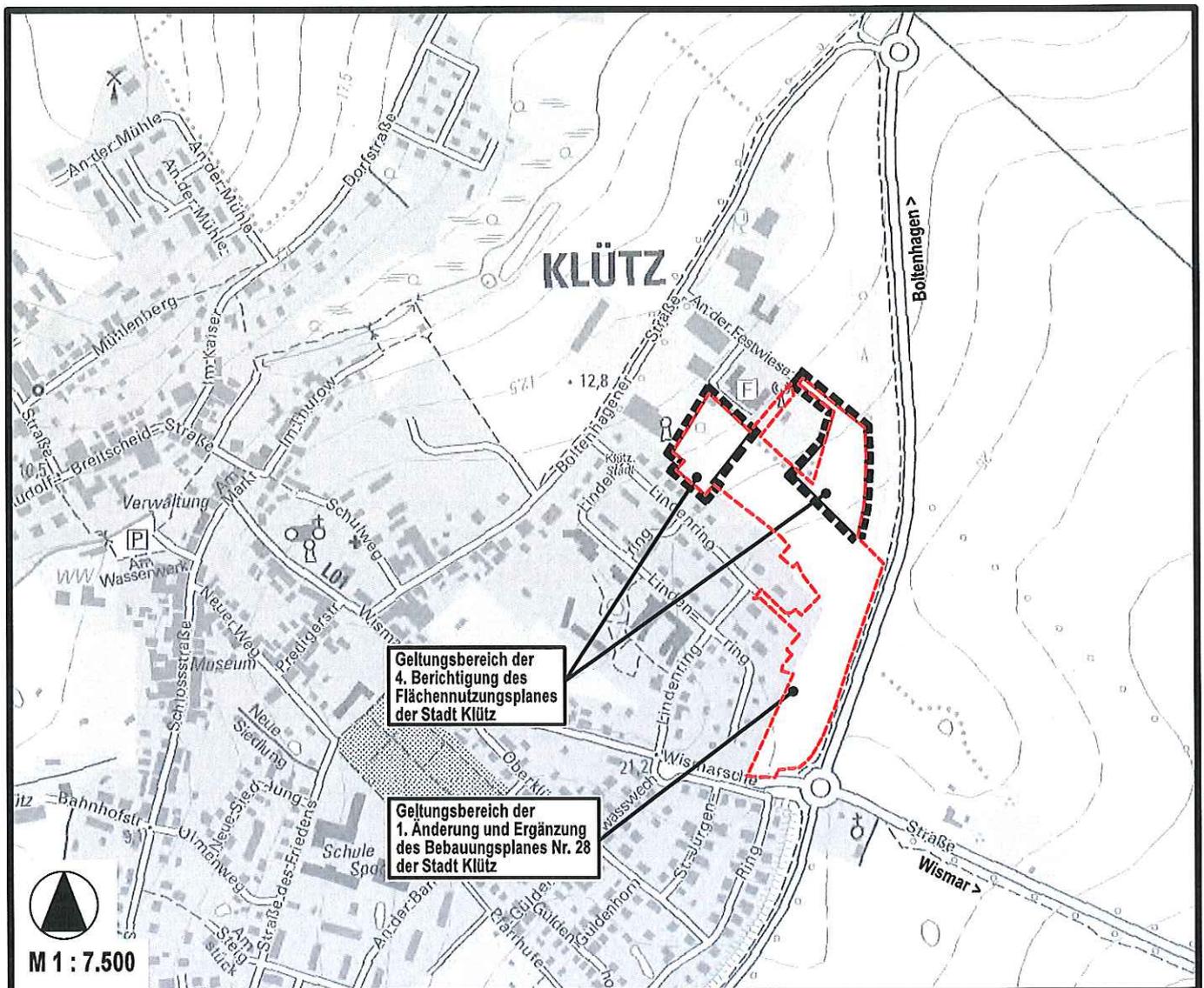


4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz

in Verbindung mit der 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz
für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des
Wohngebietes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-00

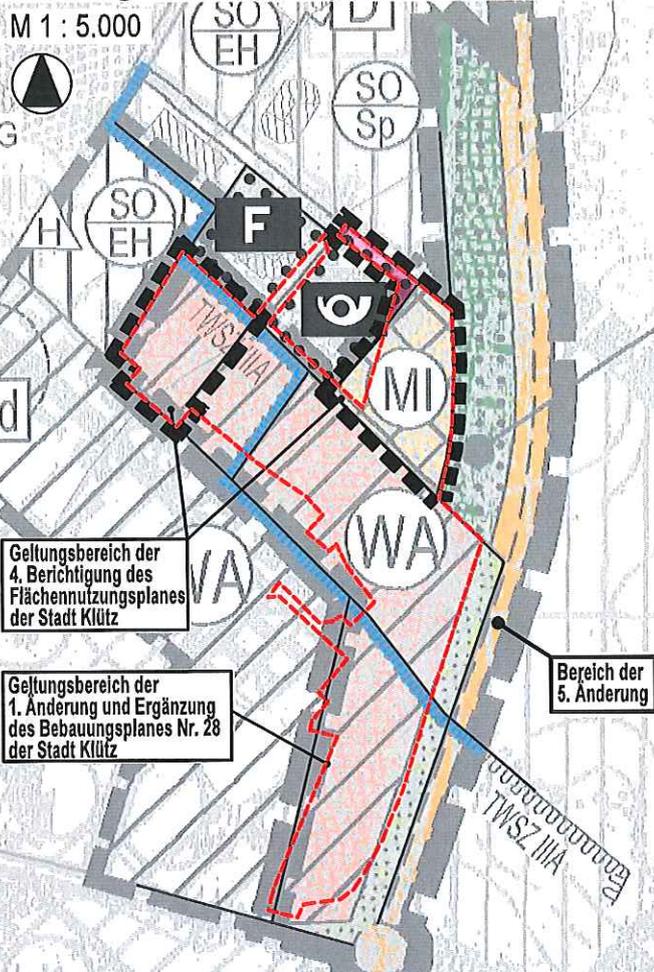
Planungsstand: 18. Juni 2018

ENDGÜLTIGES EXEMPLAR

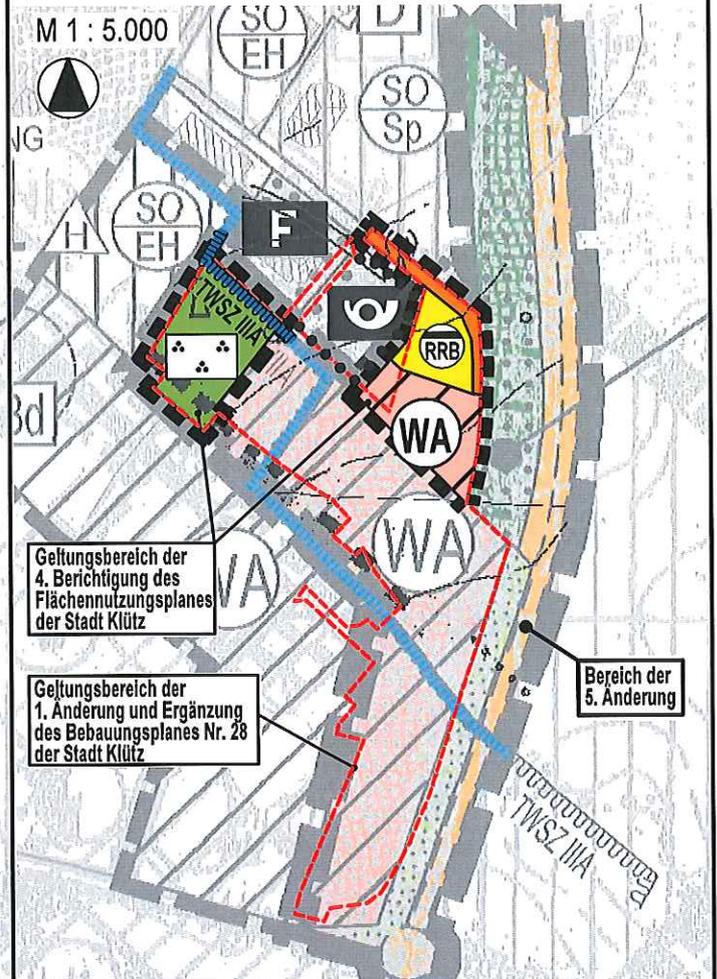
4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz

in Verbindung mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Ausschnitt aus der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, bisherige Darstellung



Darstellung der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

-  Post

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz
-  Grenze der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz
-  Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
-  Trinkwasserschutzzone IIIA (TWSZ)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

-  örtliche Hauptverkehrsstraße

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

-  Regenwasserrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

-  Grünfläche, Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz
-  Grenze der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz
-  Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
-  Trinkwasserschutzzone IIIA (TWSZ)

VERFAHRENSVERMERK

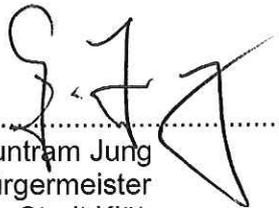
Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes am 18. Juni 2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Klütz wird für 2 Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf diesem Wege berichtigt. Grundlage ist die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz.

Klütz, den 07.05.2019



(Siegel)


.....
Guntram Jung
Bürgermeister
der Stadt Klütz

PLANVERFASSER

Die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz in Verbindung mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde im Auftrag der Stadt Klütz ausgearbeitet von:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz in Verbindung mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1. Allgemeines

Die Stadt Klütz hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Wohngebiet am Lindenring im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Stadt Klütz macht von der Regelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch, wonach ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Die Stadt Klütz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan; für einzelne Bereiche wurden verschiedene Änderungen durchgeführt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wurde aufgestellt, um die Zielsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abzusichern. Die Ortsumgehungsstraße wurde angepasst und entsprechend dargestellt. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes maßgeblich.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht beeinträchtigt. Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 als Satzung erfolgte am 18. Juni 2018, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am 27. Juni 2018.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 18. Juni 2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Klütz für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung wurde für die berührten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 vorgenommen, so dass der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 zukünftig die entsprechenden Darstellungen für die Entwicklung und Ergänzung eines Wohngebietes enthält.

Die Bekanntmachung, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen ist, erfolgte mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung und Ergänzung

des Bebauungsplanes Nr. 28 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am 27. Juni 2018.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wurde geändert und ergänzt. Es besteht das Ziel der Stadt Klütz, weitere Wohnbaupotentiale im Innenbereich zu nutzen. Unter Berücksichtigung dieses Planungszieles wurde der Bebauungsplan Nr. 28 um weitere Flächen ergänzt, die für Nutzungen entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorbereitet wurden.

Es wurde die vorhandene Grünfläche zwischen der Feuerwehr und der Wohnbebauung am Lindenring in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen und entsprechend festgesetzt. Zwischen der Feuerwehr und den Anlagen der Telekom ist zukünftig ein Geh- und Radweg vorgesehen.

Ein weiteres Ziel ist die Regelung der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Stadt Klütz beabsichtigt diesbezüglich die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Norden des Plangebietes.

Die Grundstruktur der verkehrlichen Erschließung wird beibehalten; es erfolgt eine Erschließung über die Straße "An der Festwiese", wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt wurde. Auf eine Verbindung für Kraftfahrzeuge zwischen Lindenring und der Planstraße „B“ wurde verzichtet. In diesem Bereich ist ein Geh- und Radweg vorgesehen. Die innere Erschließung wurde hinsichtlich des Flächenverbrauchs der Verkehrsanlagen optimiert.

Die überbaubaren Flächen sowie die Höhen der baulichen Anlagen wurden geprüft und angepasst.

Das Planungsziel besteht in der Stärkung als Siedlungsstandort. Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen war die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 notwendig.

Im Bebauungsplan Nr. 28 ist überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weiterhin wurde im nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Darüber hinaus wurden die Verkehrsflächen festgesetzt. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde der Geltungsbereich ergänzt. Für den überwiegenden Teil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im Bereich der vorhandenen Parkanlage wurde eine Grünfläche entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, im Norden wurde eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereiches war bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 28 eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen sowie eine kleine Grünfläche festgesetzt; dies wurde auch mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 entsprechend berücksichtigt.

Der Bereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht nicht dem gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz, sondern umfasst nur die Teilbereiche, die anzupassen sind.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und die Art der Bodennutzung ist in den Grundzügen darzustellen. Weiterhin besitzt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nur eine recht grobe Maßstäblichkeit.

3. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Klütz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan; für einzelne Bereiche wurden verschiedene Änderungen durchgeführt. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes maßgeblich. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind folgende Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz inklusive seiner 5. Änderung im Wesentlichen zu finden:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Sehr geringfügig ist eine Überlagerung mit den Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr/ Telekom) vorhanden (in Randbereichen).

Flächenbilanz

Flächennutzung Innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m ²]	
Baugebiet		11.588
Allgemeines Wohngebiet	5.163	
Mischgebiet	6.425	
Fläche für Gemeinbedarf		640
Post	640	
Gesamt		12.228

4. Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde für 2 Teilflächen wie folgt vorgenommen:

- Anstelle des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.
- Anstelle des Mischgebietes und einem schmalen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche (Telekom) werden ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 BauNVO, eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltebecken) und eine örtliche Verkehrsfläche dargestellt.

Das in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Allgemeine Wohngebiet entspricht weitestgehend den Zielen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28. Die vorhandene Grünfläche zwischen der Feuerwehr und der Wohnbebauung am Lindenring wurde als solche in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen und entsprechend festgesetzt. Hierfür wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Das in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Mischgebiet ist mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht weiter vorgesehen. Anstelle des Mischgebietes sind nun ein Allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Da die diese Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht den Planungszielen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungspla-

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz in Verbindung mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes

nes Nr. 28 entsprechen, wird gemäß § 13a BauGB eine Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die abweichenden Teilflächen vorgenommen.

Die geplante verkehrliche Hauptanbindung über die Straße "An der Festwiese" wird ebenfalls im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Flächenbilanz

Flächennutzung Innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m ²]	
Baugebiet		3.882
Allgemeines Wohngebiet	3.882	
Örtliche Hauptverkehrszüge		1.003
Örtliche Hauptverkehrsstraße	1.003	
Flächen für die Abwasserbeseitigung		2.180
Regenwasserrückhaltebecken	2.180	
Grünflächen		5.163
Parkanlage	5.163	
Gesamt		12.228

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Klütz wird durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Klütz, den 07.05.2019





 Guntram Jung
 Bürgermeister
 der Stadt Klütz