

Stadt Röbel/Müritz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 25-2020-019
Einreichendes Amt: Bauamt	Datum: 06.04.2020 Verfasser: Berger, Uwe
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Friesensportplatz" der Stadt Röbel/Müritz	
Beratungsfolge:	
<i>Status</i>	<i>Datum</i>
Ö	12.08.2020
N	07.09.2020
Ö	22.09.2020
<i>Gremium</i>	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus Röbel/Müritz	
Hauptausschuss Röbel/Müritz	
Stadtvertretung Röbel/Müritz	

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 0,62 ha wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Friesensportplatz“ der Stadt Röbel/Müritz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68/3 sowie 68/4 der Flur 8 innerhalb der Gemarkung Röbel. Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte.
2. Ziel und Zweck der Planung:
Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Eigenheimbau zur Sicherung eines dringenden Wohnbedarfs. Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die möglichen Nutzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise geregelt. Im Sinne eines verträglichen städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes sollen örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Es ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen.
Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht aufgestellt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll, und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
5. Die Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wird einem Dritten (Planungsbüro) übertragen.

Sachverhalt:

1.

Der Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Am Friesensportplatz“ war bisher Bestandteil der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Röbel/Müritz als Änderungsfläche Ä1. Geplant war, dass die im innerstädtischen Bereich befindliche Fläche von der bisher festgeschriebene Nutzung als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ zu Wohnbauflächen umgewandelt werden sollte.

Die Ä1 liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friesensportplatz. Im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung zum Vorentwurf hat der Landkreis in seiner Stellungnahme immisionsschutzrechtliche Betrachtungen bezüglich einer Verträglichkeit zwischen dem geplanten Wohnen und den Aktivitäten auf dem Sportplatzgelände gefordert. Das hat zur Folge, dass ein Lärmschutzgutachten erarbeitet werden muss. Das wiederum bedeutet zusätzliche Kosten aber insbesondere weitere Zeitverzögerungen bei der Bearbeitung der 3. Änderung des F-Planes. Im Ergebnis der Untersuchungen werden möglicherweise Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des B-Planes erforderlich sein. Diese Maßnahmen lassen sich nur im Rahmen der Satzung über einen B-Plan als Festsetzungen realisieren. Die bisher für die Schaffung von Baurecht beabsichtigte Anwendung der Innenbereichsregelung nach der Umwidmung der Gartenfläche in Wohnbaufläche im Rahmen der 3. Änderung des F-Planes ist deshalb nicht mehr möglich.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abwägung zum Vorentwurf der 3. Änderung des F-Planes wird deshalb im weiteren Verfahren der Aufstellung der 3. Änderung des F-Planes die Änderungsfläche Ä 1 nicht mehr betrachtet. Es soll über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB Baurecht geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss der Planung im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2.

Der Stadt Röbel/Müritz obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen dem nachgewiesenen Bedarf entsprechend um zusätzliche Wohnbauflächen zu ergänzen.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Röbel Rechnung zu tragen, zielen bereits vorliegende, konkrete Investitionsabsichten für den in der Anlage dargestellten Planungsraum darauf ab, in einem Bereich zwischen der Straße „Friesensportplatz“ und dem Sportplatzgelände die Erschließung von Grundstücken für die Wohnnutzung in Einfamilienhäusern umzusetzen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage der Fläche zwischen dem Sportplatz und der Straße Friesensportplatz im Zentrum der Stadt und der vorhandenen umgebenden bzw. angrenzenden Wohnbebauung ist die Entwicklung der Kleingartenflächen zu Wohnbauflächen beabsichtigt. Die Stadt nutzt damit die Möglichkeit zur Nachverdichtung und Wohnbauflächenentwicklung im innerstädtischen Bereich.

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Dabei liegt der städtebauliche Schwerpunkt auf der Zulässigkeit von Einfamilienhäusern. Darüber hinaus soll die Planung auch örtliche Bauvorschriften zur baulichen Gestaltung beinhalten, um das städtebauliche Gesamterscheinungsbild zu steuern.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete sind durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

