

Datum 27.11.2014	Aktenzeichen: III.2.1	Verfasser: Jahn
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/838/2014		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bauausschuss	09.12.2014	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "südöstlich der Straße Oberdorf, nordöstlich der Dorfstraße, nördlich der Straße Brodersdorfer Weg, westlich der Ostlandstraße und südwestlich der Teichstraße für die Flurstücke 46/3, 45/3, 111/44 u. 47/26", hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Für das Gebiet: „südöstlich der Straße "Oberdorf", nordöstlich der "Dorfstraße", nördlich der Straße "Brodersdorfer Weg", westlich der "Ostlandstraße" und südwestlich der "Teichstraße", für die Flurstücke 46/3, 45/3, 111/44 u. 47/26“ ist ein Neubaugebiet geplant. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Planungsanlass und Planungsziel erforderlich:

Planungsanlass:

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie in der dazugehörigen Untersuchung zu Innenbereichspotentialen wurde das v.g. Gebiet als sinnvolle innerörtliche Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung und Beurteilung der Fläche wurde durch den abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung Laboe und durch die Genehmigung des Flächennutzungsplanes in 2014 bestätigt.

Diese Fläche wurde während der Leitbildentwicklung und während des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes vielfältig bewertet. Hieraus ergaben sich einige planerische Fragen, wie z.B. zur Erschließung und Einbindung der vorhandenen und zum Teil geschützten Grünstrukturen. Auch die Art einer möglichen Bebauung, Wohnungsbau oder Eigenheimbau in verschiedenen Formen, wurde diskutiert.

Während der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind konkrete Planungsüberlegungen aber aufgrund verschiedener Grundstückseigentümer und unterschiedlichen Interessenlagen nicht möglich gewesen, sodass detaillierte Vorgaben für diese Fläche nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) möglich waren. Es hat lediglich einige Empfehlungen und Hinweise gegeben, die in einer verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen sind.

Aufgrund der v.g. Sachlage ergeben sich Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Umwelt- und Naturbelange, gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist die

Aufstellung eines Bebauungsplanes daher notwendig.

Detaillierte Festsetzungen erfolgen im weiteren Verfahren, auch aufgrund weiterer Abstimmungsgespräche mit den wichtigsten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Planungsziel:

Folgende wesentliche Inhalte bzw. Punkte werden als Planungsziel durch die Gemeinde Laboe verfolgt und sind in der weiteren Planung zu prüfen, beraten, planen und entsprechend festzusetzen:

- Neuordnung der vorhandenen innerörtlichen Freifläche/ Grünfläche;
- Neuordnung und Schaffung einer Erschließung und Prüfung einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit (Notzufahrt);
- Gestaltung von Freiflächen und Freiräumen sowie dem Siedlungs- und Quartiersbild;

Für die weitere Planung sind nachfolgende Punkte explizit zu prüfen und planerisch zu untersuchen bzw. zu bewerten:

- Gebäudevolumen und die daraus resultierenden Grundflächen (GR oder GRZ);
- Art der Bebauung (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser sowie Wohnungsbau), evtl. unter Berücksichtigung des demografischen Wandels;
- Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualität sowie die Auswirkungen auf des Orts- und Siedlungsbild;
- Schall- und Verkehrsbelastung durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr;
- Artenschutzrechtliche Belange sowie die Umweltauswirkungen;
- Schadloose Beseitigung des Oberflächenwassers der Grundstücke und der Erschließungsflächen;
- Freiraumgestaltung und Aussagen zur Grünordnung (Bestand / Neu).

Der Geltungsbereich ist dem beigefügtem Übersichtsplan zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss

- a) Für den o.g. Bereich (siehe Darstellung im Übersichtsplan) wird der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 43 im Regelverfahren gefasst.
- b) Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist dabei durchzuführen.
- c) Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- d) Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs der Änderung des Bebauungsplanes wird das Büro B2K Freischaffende Architekten und Stadtplaner nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Kostenübernahmeerklärung) mit dem Erschließungsträger beauftragt.
- e) Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- f) Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird die frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Gesehen:

Riecken
Bürgermeister

Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Jahn
Amt III