

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

"Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.05.2017

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Stadt- und Regionalplanung
Herrn Zielke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:

Franziska Sack

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.218 03841/30406303 304066303

E-Mail:
f.sack@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:
Grevesmühlen, 24.04.2017

2. Änderung des B-Planes Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Sehr geehrter Herr Zielke,

Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 29.11.2016 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden des Landkreises sowie der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE91 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE4684WM000000035673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

AnlageStabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und PlanenBauleitplanungI. Allgemeines

Mir liegt kein Satzungsbeispiel des Ursprungsbebauungsplanes, sowie der 1. Änderung, vor. Ebenso fehlen mir gesiegelte Exemplare der 2. und 4. Änderungen des F-Planes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Gerade diese beiden Änderungen beziehen sich auf die Ortslage Vorwerk. Mir liegt also keine Bauleitplanung, für das nun erneut zu überplanende Gebiet in der Ortslage Vorwerk auf der Insel Poel vor! Die Gemeinde wird aufgefordert, dem Landkreis Nordwestmecklenburg umgehend den Ursprungsplan und die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 sowie die 2. und 4. Änderung des F-Planes zur Verfügung zu stellen. Die Stellungnahme gilt unter dem Vorbehalt, dass die mir bisher nicht zur Verfügung gestellten Bauleitpläne rechtskräftig/ wirksam sind.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzv	Der Zusatz „90“ ist nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung
LBauO M-V	Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590)

III. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 12 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist hierfür Voraussetzung, dass die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt werden.

Es [Das Gesetz] stellt dabei darauf ab, dass der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild, erhalten bleibt und dass eine Änderung von minderem Gewicht vorliegt, die noch von dem im jeweiligen Plan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst ist; dann werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (BVerwG NVwZ 1990, 873 (874f.) [...])

Die nebenstehenden Unterlagen werden dem Landkreis zur Verfügung gestellt. Die nebenstehenden Satzungen bzw. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind Rechtskräftig bzw. wurden durch den Landkreis genehmigt. Die Gemeinde weist weiterhin darauf hin, dass die Stabsstelle an der Aufstellung des gen. Bauleitplanes ordnungsgemäß beteiligt wurde. Aussagefähige Planunterlagen sowohl zum Ursprungsplan als auch zur 1. Änderung lagen der Stabsstelle somit vor.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet und die entsprechenden Textstellen, soweit erforderlich, berichtigt.

Die Gemeinde stellt fest, dass durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Fachliche Beurteilungsgrundlage ist die Planungsabsicht des Ursprungsplanes. Im Verhältnis zu dieser Ursprungsplanung ist die hier vorgelegte 2. Änderung deutlich untergeordnet. Untergeordnet sowohl flächenmäßig als auch, und das ist hier maßgeblich, inhaltlich. Bei der Beurteilung der Stabsstelle, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, führt die Nichtbeachtung des städtebaulichen Kontextes zu einem Ergebnis, das deutlich zu kurz greift. Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist lediglich die Erweiterung von Baugrenzen auf dem Flurstück 2 (teilw.) und die Einbeziehung der Fläche eines kleinen ehemaligen Nebengebäudes in das Allgemeine Wohngebiet. Alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter fort.

Bei der Entscheidung, den Plan nach den Maßgaben des § 13 BauGB zu erstellen, wurde die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 sowie das Verhältnis von Änderungsplanung zu Ursprungsplanung zugrunde gelegt. Nach Auffassung der Gemeinde liegt hier eine Änderung der Grundzüge der Planung nicht vor. Die ursprüngliche Planungsabsicht wird durch die geringfügige Änderung nicht tangiert.



Entscheidend für die Anwendbarkeit des § 13 BauGB ist der Vergleich zwischen den ursprünglichen und den geänderten Festsetzungen (BVerwG Beschl. v. 15.3.2000 – 4 B 18/00, ZfBR 2001, 131)
(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 13 Rn. 2-2a, beck-online)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll die Grundflächenzahl von 0,15 im Ursprungsplan, 0,3 in der 1. Änderung, auf nun 0,35 erhöht werden. Außerdem wird ein zusätzliches Baufenster mit 97,92 m² auf einer Fläche festgesetzt, die zuvor als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbepflanzung“ festgesetzt war.

Mit jeder Änderung des Bebauungsplanes wird „scheibchenweise“ die zulässige Grundflächenzahl erhöht und nun noch ein zusätzliches Baufenster eingefügt. Der Entwurfsbegründung zum Ursprungsplan (Eine Kopie der Satzung liegt mir immer noch nicht vor!) ist auf Seite 3, 1. Absatz, zu entnehmen, dass die Gebietsränder zum Acker eine dichte Anpflanzung erfahren sollen. Die Maßnahme soll der Abgrenzung der Siedlungsfläche von der freien Landschaft dienen und einen weiteren hochwertigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt schaffen. Es wird deutlich dass in der Ortsrandbepflanzung keine Bebauung gewollt war. Eine Bebauung würde dem Sinn der Ortsrandbepflanzung entgegenstehen. Das vorhandene Gebäude mit einer Nebennutzung sollte ursprünglich abgerissen werden. Nun soll es eine Hauptnutzung erfahren. Das ist eine ganz neue Nutzungsintensität. Mit der 2. Planänderung werden die Grundzüge der Planung berührt. Das Änderungsverfahren kann nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschrift enthält sowohl ein Verbot, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen, als auch das Gebot, Bauleitplanung dann zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird.

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Das bedeutet, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Ein Bauleitplan, der zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nichts beitragen kann und will, ist rechtswidrig und kann schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben. Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bauleitpläne nur, wenn **hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange** für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde setzt, liegt allerdings in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Diese „hinreichend gewichtigen städtebaulichen Allgemeinbelange“ sind in der Begründung näher zu erläutern. Aus der jetzigen Fassung der Begründung lassen sich diese nicht ableiten.

Gleiches gilt für die Einbeziehung des bestehenden Nebengebäudes in die Baufläche und die Festsetzung einer eng bemessenen Baugrenze für das Gebäude. Die ursprünglich vorgesehene Begrünung am Ortsrand hat insgesamt, mit verschiedenen Grünfestsetzungen, eine Gesamtlänge von rd. 150 m. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf einer Länge von 20 m die ursprünglich vorgesehene Breite der Heckenpflanzung von 10 m auf 3 m reduziert. Auch hier werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es findet lediglich auf einem untergeordneten Teilstück eine Reduzierung der Ortsrandbegrünung, ohne diese zu unterbrechen, statt. Das ursprüngliche Planungsziel der Angrenzung des Siedlungsraumes zur freien Landschaft wird damit nicht fallengelassen und bleibt auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bestehen. Aufgrund der genannten Einschätzungen wird die Planänderung im Verfahren nach § 13 BauGB zum Abschluss gebracht.

Dem nachfolgenden Text vorausstellen möchte die Gemeinde die Feststellung, dass die Beurteilung der Erforderlichkeit nicht dem Landkreis obliegt. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Diese hat nach pflichtgemäßer Prüfung beschlossen, dass die Voraussetzungen und die Notwendigkeiten einer Änderungsplanung vorliegen.

Die nebenstehend angesprochenen Fragen nach der Erforderlichkeit der Planung, nach einer ggf. vorliegenden sog. "Gefälligkeitsplanung" sowie der Entwicklung der Planänderung aus dem Flächennutzungsplan können aus Sicht der Gemeinde nur im Zusammenhang beantwortet werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, der in seinem Geltungsbereich überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt, war Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen dieser Änderung wurden die ursprünglich ausgewiesenen Wohnbauflächen überwiegend in ein "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" nach § 10 Abs. 4 BauNVO umgewidmet. Diese Maßnahme dient u.a. der Verlagerung von Wohneinheiten in die Ortslage Wangern und nach Kirchdorf.



Gefälligkeitsplanung

Gefälligkeitsplanungen, bei denen die Gemeinde lediglich einem Wunsch des Grundstückseigentümers auf Ausweisung seiner Fläche als Bauland nachkommen will oder auch sonstige unsachliche, also nicht im Städtebaurecht wurzelnde Motive für die Planung besitzt, fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit. Die Gemeinde darf sich im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren, allerdings nur, wenn sie ihre Planung auch auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen kann (VGH Mannheim NVwZ-RR 1997, 684).

Zugunsten eines Grundstückseigentümers wird kontinuierlich mit jeder Planänderung, die zulässige Grundflächenzahl erhöht und die Baugrenze vergrößert. Mit dieser B-Planänderung wird nun auch noch ein weiteres Baufenster innerhalb der als „Ortsrandbepflanzung“ näher bestimmten Grünfläche, festgesetzt, für ein Nebengebäude, dass als „künftig fortfallend“ gekennzeichnet war. Wegen der ungenehmigten Bautätigkeit an dem ehemaligen Nebengebäude ist ein ordnungsbehördliches Verfahren eröffnet worden. Diese Bautätigkeit soll nun offensichtlich legalisiert werden. Welche städtebaulichen Gründe führt die Gemeinde hier an?

§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist verletzt, wenn eine Bebauungsplanänderung im Wesentlichen dazu dient, eine vom ursprünglichen Plan abweichende Fehlentwicklung im privaten Interesse der betroffenen Bauherren zu legalisieren, ohne dass gleichzeitig städtebauliche Gründe für eine solche Änderung sprechen (OVG Koblenz DÖV 1986, 802).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat einen wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich, der nun mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 überplant werden soll. Eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, die über den Umfang des „Entwickelns“ hinausgeht, bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weist im betroffenen Bereich ein Sondergebiet „Ferienwohnanlage/ Ferienhausgebiet“ aus. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan kann somit nicht als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden. Das Baugesetzbuch sieht kein Verfahren vor, wonach bei der „Reaktion auf kurzfristige Entwicklungen“ (Seite 5, letzter Absatz) davon abgesehen werden kann, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemeint ist hiermit vermutlich die ungenehmigte Bautätigkeit am ehemaligen Nebengebäude, nördlich des Gutshauses, für die im Februar 2014 ein Baustopp verhängt wurde. Innerhalb von drei Jahren wäre die „Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 auf der Grundlage eines Gesamtentwicklungskonzeptes“ durchaus möglich gewesen (Seite 5 der Begründung, letzter Absatz).

Nach § 8 Abs. 3 BauGB, kann bei einem Abweichen vom Flächennutzungsplan, welches vom Begriff des Entwickelns nicht mehr gedeckt ist, nur eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden (Parallelverfahren).

Die Entwicklungsziele der Gemeinde zielen weiterhin insbesondere darauf ab, zusammen mit dem Eigentümer der Fläche, den vorhandenen städtebaulichen Missstand im Bereich der ehemaligen Gutsanlage zu beseitigen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes war somit ein Vorgriff auf die nunmehr verfolgte Entwicklungsstrategie der Gemeinde für diesen räumlichen Bereich. Zu diesem Zwecke wird seit geraumer Zeit an städtebaulichen Konzepten gearbeitet. Ziel ist dabei die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 unter den Maßgaben des schon geänderten Flächennutzungsplanes. Zu beachten ist dabei, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 bis dahin Rechtskraft besitzt. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 gilt der überwiegende Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 weiterhin fort.

Der Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der nun 2. Änderung wurde seinerzeit aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Die völlig insolierte Festsetzung eines Ferienhausgebietes im Geltungsbereich der Planänderung wäre aus Sicht der Gemeinde nicht sachgemäß, zumal die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes noch nicht zum Abschluss gebracht wurde. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist daher, wie auch der Ursprungsplan, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Aus der Zielsetzung der Gemeinde, in dem betrachteten Bereich den städtebaulichen Missstand zusammen mit dem Eigentümer zu beseitigen und auch den vorhandenen Gebäudebestand entsprechend diesen Zielen zu entwickeln, folgt auch die Erforderlichkeit der Planung. Die 2. Änderung, wie auch schon die 1. Änderung, erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Anpassung der vorhandenen Bausubstanz an neue Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie wie der langfristigen Attraktivierung und Weiterentwicklung und damit des Erhalts des Standortes des ehemaligen Gutes. Diese Ziele werden auch Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes sowie der daraus folgenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12. Von einer „Gefälligkeitsplanung“ kann daher nicht die Rede sein. Eine solche Beurteilung geht völlig an der Situation vorbei und wird der planerischen Absicht nicht gerecht. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 12 wird mit der 2. Änderung lediglich weiterentwickelt.



FD Bauordnung und Umwelt**Untere Wasserbehörde**

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Durch die vorgesehene Änderung des Planes werden wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt. Mit der Erweiterung von Dachflächen der vorgesehenen Anbauten erhöht sich der Anfall von gesammeltem Niederschlagswasser, der zu berücksichtigen wäre.

Für die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers ist der Grundstückseigentümer gemäß § 5 der Versickerungssatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (NschlWS vom 13.08.2013) pflichtig. Das unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Versickerungsanlage erlaubnisfrei zu versickern. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Die Bemessung der Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) ist entsprechend dem DWA-Arbeitsblatt 138 vorzunehmen. Ausnahmen von der Versickerungspflicht können nach § 4 der Satzung von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel insbesondere bei bestehender öffentlicher Niederschlagsentwässerungsanlage erteilt werden.

Eine direkte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das östlich angrenzende Gewässer II. Ordnung 11:0:P7 kann als Gemeindegebrauch erlaubnisfrei erfolgen

Hinweise zum Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LVaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

zur vorherigen Seite:

Die Gemeinde stellt abschließend fest, dass die Beurteilung, ob eine Neuaufstellung innerhalb eines Zeitraumes möglich war oder nicht, nicht in den Aufgabenbereich der Stabsstelle fällt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt werden.

Das zusätzlich anfallende, gesammelte Regenwasser ist als sehr gering einzuschätzen. Es tritt somit gegenüber der bestehenden Situation keine wesentliche Änderung ein.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Ableitung von überschüssigen Regenwasser erlaubnisfrei in das angrenzende Gewässer II. Ordnung erfolgen kann.

Die nebenstehenden Hinweise zum Gewässerschutz werden durch die Grundstückseigentümer beachtet.

Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)
LWVG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759)

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Eingriffsregelung: Herr Ott

1.1

Gegen die Zulassung eines Wohngebäudes unmittelbar an der Grenze des Plangeltungsbereiches zur nördlich angrenzenden freien Landschaft bestehen erhebliche Bedenken.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches den Abriss vorhandener Nebengebäude und die Anlage einer Ortsrandbepflanzung in Form einer 10m breiten Hecke. Unter Nr. 1.1 der Begründung zum Ursprungsplan von 2008 wird als Planungsziel u. a. eine dichte Anpflanzung der Gebietsränder zum Acker genannt. Damit soll u. a. den Prämissen des Fachgutachtens zum FFH- und EU-Vogelschutzgebiet Rechnung getragen werden.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde entgegenstehende Belange bestehen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Punkte werden nachfolgend behandelt und in die Abwägung eingestellt.

1. Eingriffsregelung

Zu 1.1: Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird für einen Teilabschnitt die Ortsrandbegrünung auf eine Breite von 3 m reduziert. Die Gemeinde sieht darin keine wesentliche Änderung der in der FFH-Verträglichkeitsprüfung empfohlenen Maßnahmen. Der Verlust der Heckenpflanzung, die im Ursprungsplan als Kompensationsmaßnahme berücksichtigt wurde sowie die nun nicht mehr erfolgte Entsiegelung des Nebengebäudes bilden die Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Eine Abgrenzung zu den nördlichen Ackerflächen ist auch bei einer geringen Breite der Gehölzfläche aus Sicht der Gemeinde weiterhin gegeben. Der Aspekt der FFH-Verträglichkeit wird nachfolgend unter Punkt 2 behandelt.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar,
 Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
 Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
 IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
 Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Diese Planung war aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege nachvollziehbar und erforderlich. Die Heckenpflanzung ist auch als Kompensationsmaßnahme in die Eingriffs- / Ausgleichsplanung für den Ursprungsplan eingestellt worden. Nicht nachvollziehbar ist, dass diese wohl auch aus städtebaulicher Sicht erforderliche Ortsrandbegrünung jetzt zugunsten eines Wohngebäudes entfallen soll. Bereits ohne Genehmigung vorgenommene bauliche Veränderungen an den zum Abriss festgesetzten Nebengebäuden können nicht als relevanter Grund für die Planänderung gelten.

1.2

Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung für die vorgesehene 2. Planänderung muss der Verlust der nördlichen Ortsrandeingrünung bewertet werden wie in der Ursprungsplanung. Im mir vorliegenden Planentwurf vom 18.08.2008 ist die Maßnahme mit Wertstufe 2 bewertet worden. Das Abwägungsergebnis zu diesem Planentwurf liegt beim Landkreis nicht vor.

2. Natura 2000 / Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401): Herr Berchtold-Micheel

- 2.1 Der Teilbereich des B-Planes, der geändert werden soll, grenzt direkt an das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) an. Es war seitens des Plangebers deshalb zu prüfen, ob von der angestrebten Planänderung Auswirkungen hervorgerufen werden, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können. Derartige Veränderungen oder Störungen sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG).
- 2.2 Auf die Belange des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wird in den vorliegenden Planunterlagen nicht eingegangen.
- 2.3 Im rechtskräftigen Plan ist an der nördlichen Plangrenze ein etwa 10 m breiter Streifen dargestellt, der als Grünfläche, Ortsrandbepflanzung festgesetzt ist. Dieser Grünstreifen soll in einem Teilabschnitt zu Gunsten einer bereits umgesetzten Baumaßnahme auf eine Breite von maximal nur noch 3 m reduziert werden. Auf dieser Breite lässt sich allenfalls noch ein einreihiger, freiwachsender Gehölzstreifen anlegen und entwickeln, der eine abschirmende Funktion als Ortsrandbepflanzung erfüllen kann.
- 2.4 Nördlich an den Plangeltungsbereich grenzt eine Offenlandfläche an, die lt. Entwurf des Managementplanes für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ als Habitat für die Zielarten Kranich, Sturm- und Schwarzkopfmöwe sowie Graugans ein maßgeblicher Bestandteil des SPA ist. Durch die Planänderung wird die bisher angestrebte Funktion der Ortsrandbepflanzung an der nördlichen B-Plangrenze eingeschränkt. Es ist deshalb zu prüfen, ob dadurch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen (z. B. optische Störreize, Lichtimmissionen) auftreten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ führen können. Bisher ist der erforderliche Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Planänderung mit den Erhaltungszielen des SPA nicht geführt worden (§ 34 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 75

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Zu 1.2: Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Ursprungsplan vom 04.11.2008 wurde die Kompensationswertzahl auf 1,5 angepasst. Diese Bewertung wurde nun auch in der hier vorliegenden 2. Änderung als Grundlage genutzt.

2. Natura 2000

Zu 2.1: Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes überplant. Im Wesentlichen geht es um das nördlich des Gutshauses gelegene Nebengebäude, das nun einer Nutzung zugeführt werden soll. Ebenso ist der Bau einer Terrasse an der östlichen Fassade des Gutshauses Gegenstand der 2. Änderung sowie weitere kleinere Anpassungen von Baugrenzen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des SPA-Gebietes vorbereitet. Die Gemeinde wird dieses Prüfergebnis in der Begründung deutlicher akzentuieren.

Zu 2.2: Mit der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das angrenzende Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ durchgeführt. Schwerpunkt der Untersuchung ist die Auswirkung der betriebsbedingten Auswirkung durch Feriengäste. Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen auf die nahegelegenen Salzwiesen betrachtet. Für die Dauerbewohner wird von wesentlich geringen Beeinträchtigungen bzw. Störwirkungen ausgegangen. Abschließend wird in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird u.a. eine dichte Abpflanzung an den Gebietsrändern zum Acker empfohlen. Der Änderungsinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist zu geringfügig, um das SPA-Prüfergebnis zum Ursprungsplan zu beeinträchtigen.

Zu 2.3 Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird für einen Teilabschnitt von rd. 20 m die Ortsrandbegrünung auf eine Breite von 3 m reduziert. Die Gemeinde sieht darin keine wesentliche Änderung der empfohlenen Maßnahmen. Die Störwirkung erhöht sich dadurch nur geringfügig.

Zu 2.4 Aufgrund der bereits mit dem Ursprungsplan erfolgten FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und der erläuterten geringfügigen Änderung im Zusammenhang mit der 2. Änderung wurde auf eine weitere ausführliche Darstellung der Belange der Natura 2000- Gebiete verzichtet.

Unter Berücksichtigung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wird eine Zusammenfassung zum SPA-Schutz in die Begründung aufgenommen.

Baubedingte Störungen

Visuelle Störwirkungen, Lärmemissionen sowie Erschütterungen während der Bauphase sind als temporär und keinesfalls erheblich einzustufen. Es wird ein Hinweis auf den § 39 BNatSchG aufgenommen:

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Anlagebedingte Störungen

Es erfolgen keine direkten Eingriffe bzw. Flächeninanspruchnahme innerhalb des Schutzgebietes.

Im Bestand war hier bereits seit vielen Jahren ein Gebäude vorhanden. Es ergibt sich somit keine neue Störfunktion durch einen Neubau.

Betriebsbedingte Störungen

Die akustischen und optischen Störungen werden als sehr gering eingeschätzt. Es verbleibt angrenzend zum SPA-Gebiet eine Hecke von mindestens 3 m Breite. Es sind keine Aufenthaltsbereiche zwischen der Schutzpflanzung und dem Gebäude vorhanden. Ebenso besitzt das Gebäude nur über wenige Fenster auf der Rückseite.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

FD Bau und Gebäudemanagement**Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zum oben genannten Vorhaben von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken und Hinweise.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Vorbehaltlich dessen, dass die im Ursprungsplan vorgesehene Umfahrung auf Höhe des Gutshauses tatsächlich auch umgesetzt wird, bestehen seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung.
Sofern diese Umfahrung nicht erstellt wird und auch keine geeignete alternative Wendemöglichkeit hergerichtet wird, ist die Anfuhr der im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12 gelegenen Baugrundstücke nicht möglich. In diesem Fall ist ein Behältersammelplatz an der nächstgelegenen, durch Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße (hier: Straße von Vorwerk nach Malchow) festzusetzen.

Für die Herrichtung der internen Gebieterschließung werden folgende Hinweise gegeben:

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE46NWM0000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde sowie des Straßenbaulastträgers keine Einwände gegen die Planung vorhanden sind.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Gesundheitsamt keine Bedenken oder Hinweise vorträgt.

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 berücksichtigt. Die Müllentsorgung der Bestandsgebäude ist gesichert.

1. Die derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
2. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.
3. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.
4. Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleibt. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss.
5. Für Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m (ohne Begegnungsverkehr 3,55 m) vorzuhalten.

FD Kataster und Vermessung

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 bzw. im Zuge der entsprechenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass es seitens des Kataster- und Vermessungsamtes weder Einwände noch Bedenken gibt. Im Plangebiet befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.

Die nebenstehenden Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

