

Gemeinde Schwarz

Beschlussvorlage

BV-19-2023-011

öffentlich

Einstellung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 04 „Wohngebiet Seestraße“ der Gemeinde Schwarz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 16.08.2023
<i>Bearbeiter:</i> Henryk Mogck	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Schwarz (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarz beschließt:

1. das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Wohngebiet Seestraße“ der Gemeinde Schwarz (Geltungsbereich siehe Anlage 1) wird eingestellt.
2. die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss, das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 04 „Wohngebiet Seestraße“ der Gemeinde Schwarz einzustellen, ortsüblich bekannt zu machen.
3. die Verwaltung wird beauftragt, den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung, über die Einstellung des Bauleitplanverfahrens in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarz hatte am 06.04.1993 mit Beschluss-Nr. 33-04/93 das förmliche Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seestraße“ eingeleitet.

Als Planungsziel wurde im Aufstellungsbeschluss die „Erschließung eines Wohngebietes zur Lösung des Wohnraumbedarfs in Schwarz“ formuliert.

Mit der Bebauungsplanung sollten die kurz vor der politischen Wende am südlichen Ortsrand an der Kreisstraße bzw. Seestraße entstandenen Einzel- und Doppelhäuser in den zukünftigen Geltungsbereich einbezogen werden. Die Gemeinde beabsichtigte der steigenden Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

Das gesetzlich vorgeschriebene Planungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Zeitraum 1993 bis 2005 durchgeführt. Es erfolgten mehrere Beteiligungen der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die letzte Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 10.11.2005 bis einschließlich 09.12.2005 statt.

In dieser Zeit erfolgte auch die letzte Behördenbeteiligung, aus der umfangreiche Stellungnahmen vorliegen (siehe Anlage 2 Stellungnahme LK Müritz vom 16.01.2006). Die Stellungnahmen wurden jedoch inhaltlich nicht mehr ausgewertet.

An der Planung wurde seitdem nicht weitergearbeitet. Verfahrensrechtlich ist somit diese Bauleitplanung noch immer als „in Aufstellung befindlich“ anzusehen.

Der Geltungsbereich des „in Aufstellung befindlichen“ Bebauungsplanes umfasst nur Flächen, die im Eigentum Privater stehen. In der Begründung Stand 07.10.2005 zum Bebauungsplan ist dazu unter Punkt **„8. Kosten der Erschließungsarbeiten und Maßnahmen zur Realisierung“** folgendes niedergeschrieben:

„Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist für das Jahr 2006 vorgesehen. Für die Erschließung dieses Baugebietes wird mit einem Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der Erschließungsträger übernimmt sämtliche Kosten der Erschließung.

Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung des Plangebietes sind nach jetzigem Stand der Planung nicht erforderlich, da die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger von der Möglichkeit des freihändigen Grunderwerbs ausgehen.“

Da jedoch kein Erschließungsträger vorhanden war, konnte die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung den Standort aufgrund ihrer finanziellen Lage nicht selber entwickeln. Die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde daher seit 2005 auch nicht forciert.

Es fanden in den Jahren 2005 bis 2008 mehrere Gespräche mit einem potentiellen Interessenten statt, die letztendlich jedoch nicht zu einer Übernahme der Erschließungsträgerfunktion führten.

Fazit:

Die Gemeinde hatte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundlagen für die Überplanung des Gebietes als Wohnungsbaustandort und spätere Bebauung schaffen wollen. Durch die finanzielle Situation der Gemeinde war sie jedoch nicht in der Lage, die Erschließung des Standortes selbst zu übernehmen und somit den Bebauungsplan umzusetzen.

Die Wiederaufnahme und Fortsetzung des Planverfahrens ist aus heutiger Sicht seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt und nicht zielführend. Aufgrund der langen Zeitspanne seit der letzten Planbearbeitung wären eine Vielzahl von Gesetzesänderungen einschließlich einer umfangreicheren Umweltgesetzgebung zu berücksichtigen.

Da die Bauleitplanung noch „in Aufstellung befindlich“ und noch keine Rechtskraft erlangt hat, ist ein förmliches Aufhebungsverfahren hierzu nicht erforderlich. Der Beschluss, das Planverfahren einzustellen ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass es sich um die Einstellung eines begonnenen, jedoch nicht zum Abschluss gebrachten Verfahrens handelt.

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Einstellung des Planverfahrens nicht verbunden. Die erbrachten Planungsleistungen wurden mit Schlussrechnung des Ingenieurbüros vom 14.12.2006 abgerechnet.

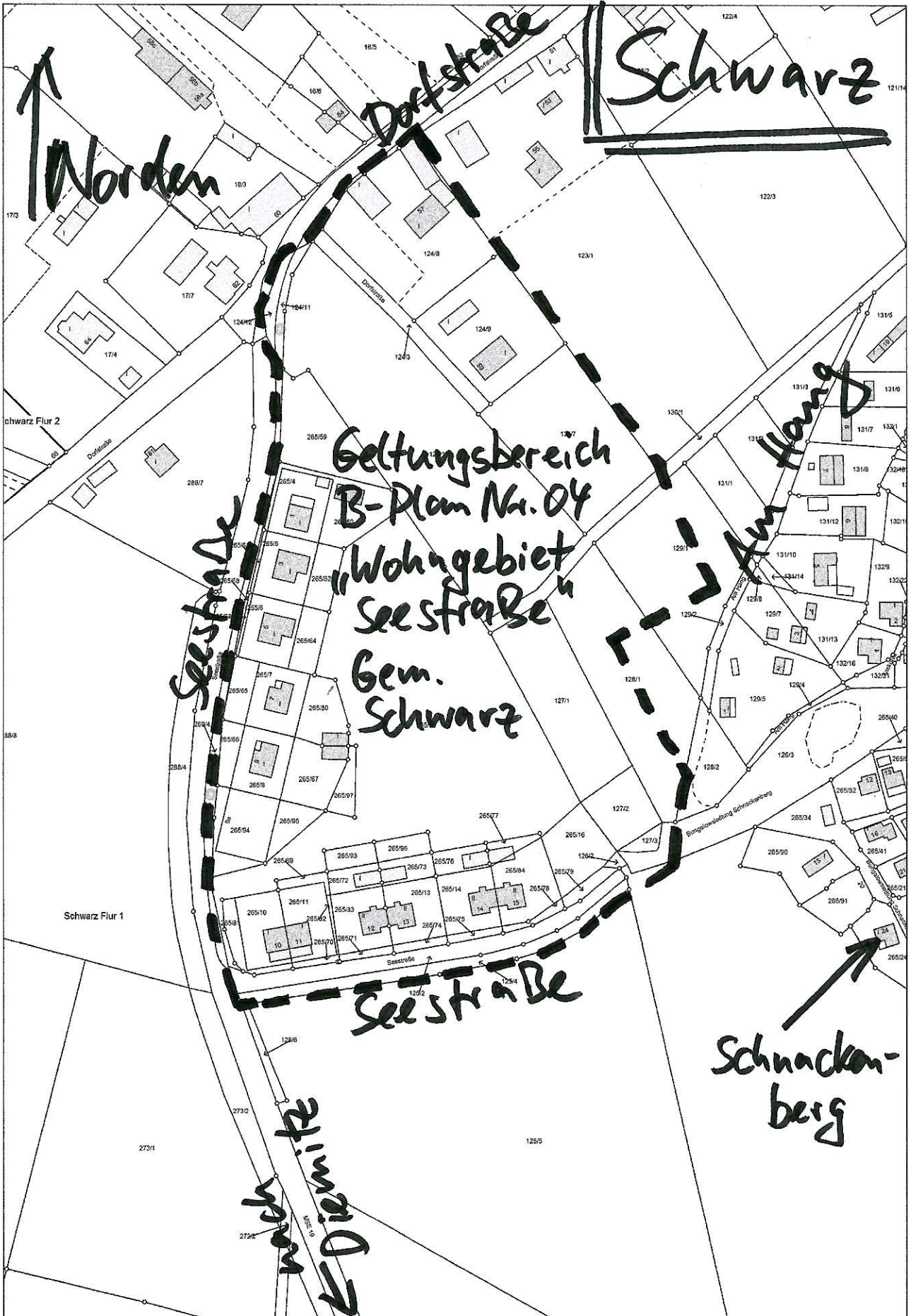
Sofern seitens der Gemeinde zukünftig ein Regelungsbedürfnis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für Teilflächen der Gemeinde gesehen wird, kann jederzeit über ein Bauleitplanverfahren beraten und bei Erfordernis ein Planverfahren eingeleitet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Im Haushalt vorgesehen?	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, Produktkonto
Ertrag/Einzahlung in €		<input type="checkbox"/> Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €		<input type="checkbox"/> Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n

1	Anlage_1_Übersichtsplan_BV-19-2023-011_Schwarz (öffentlich)
2	Anlage_2_SN_LK_Müritz_16.01.2006_Schwarz (öffentlich)

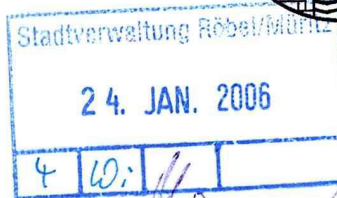


LANDKREIS MÜRITZ



Der Landrat

Landratsamt, Postfach 11 45, 17181 Waren (Müritz)



Amt Röbel-Müritz
für die Gemeinde Schwarz
Marktplatz 1

17207 Röbel/Müritz

Dezernat/Amt
I/61-Kreisentwicklung/611
Auskunft erteilt
Frau Peters

Zimmer Vorwahl Durchwahl
4.10a 03991 782453
Zentrale Fax
780 782552

U. J. Jyl
24.01.2006

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

611.pe

16. Januar 2006

Bebauungsplan Nr. 04 „Wohngebiet Seestraße“ der Gemeinde Schwarz

hier: Stellungnahme des Landrates als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
zur geänderten Fassung des o.g. Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung Schwarz im Landkreis Müritz hat bereits am 6. April 1993 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Das Planaufstellungsverfahren ist bislang noch nicht zu Ende geführt worden.

Zu bisher vorgelegten Entwurfsfassungen dieses Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits mehrfach Stellungnahmen, zuletzt am 3. August 2000, abgegeben, auf die ich hier vom Grundsatz nochmals verweisen möchte.

Nunmehr hat die Gemeinde Schwarz mir die aktuelle Entwurfsfassung (Stand: Oktober 2005) dieses Bebauungsplanes Nr. 04, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie einer Begründung, zur Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vorgelegt. Beigefügt war den Unterlagen auch ein landschaftsökologischer Fachbeitrag.

Zugleich wurde mir auch das Ergebnis der (bereits am 6. März 2001) erfolgten Abwägung zu meiner o.g. Stellungnahme zur Kenntnis gegeben.

Anhand des mir übermittelten Abwägungsergebnisses ist allerdings nicht immer erkennbar, ob und wie einige der gegebenen Anregungen berücksichtigt wurden, inwieweit eine hinreichende Einbeziehung der aufgezeigten Belange in die Abwägung erfolgte.

Entsprechend Anschreiben hat die Gemeinde in ihrer Sitzung am 24. Mai 2005 aufgrund des langen Bearbeitungszeitraumes die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Dem ist vom Grundsatz auch zu folgen.

Es ist allerdings zu konstatieren, dass vielfach eine Aktualisierung der Aussagen an die zwischenzeitlich geänderte Sachlage nicht erfolgte.

Insoweit bedarf es hier nochmals einer weitergehenden Überarbeitung.

Ebenso ist nach wie vor eine wesentliche Voraussetzung zur Realisierung des Bebauungsplanes immer noch nicht geklärt, nämlich die Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Hierauf bin ich bereits in meiner vorangegangenen Stellungnahme ausführlich eingegangen.

Die Gemeinde ist derzeit, solange der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan noch „in der Welt ist“, gehindert, das Bebauungsplanverfahren zu Ende zu führen.

Ich verweise hierzu auch auf Punkt I.3. meiner Stellungnahme.

Zu dem nunmehr vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 04 der Gemeinde Rechlin möchte ich als Träger öffentlicher Belange folgende Anregungen geben:

I. Allgemeines/Grundsätzliches

1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Wohngebiet Seestraße“ beabsichtigt die Gemeinde Silz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnbaustandortes, konkret eines allgemeinen Wohngebietes, zu schaffen.

Dieser Planungsabsicht der Gemeinde Schwarz wird aus Sicht des Landkreises Müritzt vom Grundsatz gefolgt.

Zu den allgemeinen Ausführungen bezüglich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verweise ich nochmals auf meine vorangegangenen Stellungnahmen als Träger öffentlicher Belange.

2. Zu verweisen ist darauf, dass Bauleitpläne den Zielen von Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Das Regionale Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ (RROP) bildet i.d.S. vom Grundsatz den räumlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Gemeinde Schwarz.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 19. Juni 2001 zur vorhergehenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 04 der Gemeinde Schwarz wird konstatiert, dass dieser Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Zu der aktuellen Entwurfsfassung wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte ebenfalls nochmals beteiligt.

Entsprechend Schreiben mit Datum vom 1. Dezember 2005 wurde die o.g. landesplanerische Stellungnahme weiterhin für gültig erklärt, da die Prüfung dieses Bebauungsplanes zu keinen neuen raumordnerischen Schlussfolgerungen geführt hat.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Schwarz verfügt über einen seit September 1992 rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan.

In einem Flächennutzungsplan sind schon gewisse Grundentscheidungen für die städtebauliche Fortentwicklung getroffen.

Sofern die Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufgestellt hat, ist sie verpflichtet, dessen Inhalt bei der Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Der o.g. Teil-Flächennutzungsplan weist für die gesamte Ortslage und auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO aus.

Die Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanes weichen insofern also von den im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Festsetzungen ab.

Ich weise ausdrücklich nochmals darauf hin, dass ein Bebauungsplan, der sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt oder zumindest im Parallelverfahren (als eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes) aus diesem entwickelt sein wird, nicht genehmigungsfähig ist.

Im konkreten Fall ist somit, darauf muss ich hier ausdrücklich nochmals verweisen, die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes nach wie vor durch den (noch) wirksamen Teil-Flächennutzungsplan „blockiert“.

Die Gemeinde hat zwar am 14. November 2000 den Beschluss zur Aufhebung des Teil-Flächennutzungsplanes gefasst und in 2001 auch einzelne Verfahrensschritte (Planungsanzeige, Beteiligung Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung) durchgeführt, bislang das Verfahren jedoch nicht zu Ende geführt.

Diese sonst nicht übliche Verfahrensweise der (isolierten) Aufhebung eines Flächennutzungsplanes (hier: Teil-Flächennutzungsplanes) war vom Grundanliegen mit dem Ministerium für Arbeit und Bau abgestimmt, weil sie aus gemeinsamer Sicht für die Gemeinde als günstigste Variante angesehen wurde, insbesondere auch zur Erfüllung aktuell notwendiger städtebaulicher Aufgaben, handlungsfähig zu sein.

Die Gemeinde sollte dadurch nicht gezwungen sein, zur Realisierung von anstehenden Bebauungsplanverfahren (z.B. für diesen Wohnstandort), zunächst einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Mittelfristig sollte sie dann aber die Chance nutzen und sich im Rahmen der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes mit ihrer Entwicklungsabsichten neu auseinandersetzen.

Bebauungspläne könnten vorerst, bei Vorliegen der Voraussetzungen, auch als vorzeitige Bebauungspläne i.S. des § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Von einer solchen Verfahrenskonstellation kann aber derzeit aufgrund des offenbar „stecken gebliebenen“ Aufhebungsverfahrens zum Teil-Flächennutzungsplan nicht ausgegangen werden.

Sofern also die Gemeinde das Planaufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan zu Ende führen möchte, muss sie zwingend auch das Aufhebungsverfahren für den Teil-Flächennutzungsplan weiter betreiben und zum Abschluss führen.

II. Bedenken, Hinweise und Anregungen

1. In Wahrnehmung der Aufgaben des Landrates als untere Naturschutzbehörde wird zu o.g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme abgegeben:

Nachstehend genannte naturschutzrechtliche Bestimmungen werden durch die Planung berührt:

- § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG i.V.m. §§ 14-18 LNatG M-V – *Eingriffsregelung*
- § 20 LNatG M-V - *geschützte Biotop*e
- Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz vom 25. Oktober 1995 (GVObI. M-V S. 553)

Gegen die Planungsabsicht der Gemeinde Schwarz bestehen in naturschutzfachlicher un – rechtlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes sind nachstehende Hinweise zu berücksichtigen:

a) *Umweltverträglichkeitsprüfung*

Ich gehe davon aus sich die Gemeinde mit den Bestimmungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung auseinandergesetzt hat und dies in entsprechender Form auch dokumentiert ist.

b) *Eingriffsregelung*

Dass im Plangebiet eine vollständige Kompensation nicht leistbar ist, wird anerkannt.

Da in der Vergangenheit im Gemeindegebiet durch die Gemeinde Schwarz umfangreiche Anpflanzungen (z.B. Streuobstwiese) vorgenommen wurden, wird deren naturschutzfachliches Aufwertungspotential als im Sinne einer externen Kompensationsmaßnahme anerkannt.

c) *Gehölzschutzverordnung*

Im Plangebiet befindet sich ein Einzelbaum, der gegebenenfalls der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz unterliegt (bei einem Stammumfang von mehr als 0,5 m in 1m Höhe gemessen).

Dieser Baum ist nicht zum Erhalt festgesetzt. Dem kann fachlich gefolgt werden.

Gem. § 26 LNatG M-V verliert die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Plangebiet ihre Gültigkeit. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Landkreis Müritz für Entscheidungen über eine Fällung zuständig.

2. Seitens des Umweltamtes, Umweltschutzaufsicht/Immissionsschutz und Umweltschutzaufsicht/Altlasten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich des vorliegenden Bebauungsplanes.
3. Aufgrund des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (GS Mecklenburg-Vorpommern vom 19. Juli 1994) erteilt das Gesundheitsamt des Landkreises Müritz seine Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan.
Im Ergebnis der Prüfung der Unterlagen anhand der einschlägigen hygienischen Normative und des geltenden Rechts im öffentlichen Gesundheitsdienst ergeben sich unter der Annahme der Einhaltung der üblichen Standards und des allgemeinen Standes der Technik aus der Sicht des Gesundheitsamtes keine weiteren Hinweise.
4. Das Amt für Kreisentwicklung, SG Wirtschaft/Tourismus/Straßenverkehrsbehörde, nimmt wie folgt Stellung:

Aus verkehrlicher Sicht sowie aus Sicht des Trägers der Straßenbaulast für Kreisstraßen gibt es keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Schwarz.

Es werden Belange der Kreisstraße MÜR 4 (Schwarz - Kreisgrenze MST) innerhalb der Ortsdurchfahrt Schwarz berührt.

Ich weise darauf hin, dass die Darlegungen zur Kreisstraße in der Begründung zur Fahrbahnbreite nicht mehr aktuell sind.

Die Kreisstraße wurde im Jahr 2004 im in Rede stehenden Bereich auf 5,50m ausgebaut. Durch die Gemeinde wurde straßenbegleitend der Gehweg auf der gesamten Strecke erneuert.

Als Baulastträger der Kreisstraße MÜR 4 wird dem Bebauungsplan nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen mit zwei Ergänzungen prinzipiell zugestimmt.

Bei der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist beim Straßenausbau der Seestraße und der Planstraße B aus Gründen der Verkehrssicherheit der Einmündungsbereich zur Kreisstraße auf 30 m Länge in 5,50 m Ausbaubreite herzustellen.

Die Veränderungen der Einmündungsbereiche sind nach StrWG-MV durch die Straßenbauverwaltung der Kreisstraße zustimmungspflichtig.

Aus diesem Grunde sind vor Bauausführung aussagefähige Planungsunterlagen in 2-facher Ausfertigung für den Bereich der Straßeneinmündungen zwecks Bestätigung der Straßenbauverwaltung vorzulegen.

Die Radien und Schleppkurven sind nachzuweisen, ebenso die Halte- und Anfahrtsichtweiten.

Des Weiteren ist sicherzustellen, dass die Anfahrtsichten gewährleistet werden.

Bei den angegebenen Anfahrtsichtweiten von 30 Meter sind nur Geschwindigkeiten von 30 km/h zulässig.

Die Einmündungen zur Kreisstraße sind nach dem Stand der Technik auszubilden und zu befestigen.

Mögliche Verkehrsbeschilderung und -markierung, die aufgrund des Vorhabens erforderlich werden könnten, sind zu Lasten des Vorhabenträgers auszuführen.

Die Bepflanzung des öffentlichen Parkplatzes ist so vorzunehmen, dass eine Sichtbehinderung/-einschränkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Einschränkung bei der Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Nebenanlagen) im Rahmen der Vorhabensrealisierung mindestens 14 Tage vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Müritz zu beantragen ist.

Generell erfolgt die verkehrsbehördliche Anordnung zur möglichen Verkehrsraumeinschränkung nur nach Vorlage der Zustimmung des jeweiligen Baulastträgers der Straße/ Nebenanlage zum Vorhaben und der angedachten Verkehrsraumeinschränkung bei der Bauausführung.

Der Beginn und der Abschluss der Maßnahme ist der Straßenbauverwaltung anzuzeigen und eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.

5. In wasserrechtlicher Hinsicht bestehen zu der hier genannten Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken.
Allerdings entsprechen die in der Begründung getroffenen Aussagen zur Abwasserentsorgung nicht mehr dem derzeitigen Stand und sind entsprechend zu überarbeiten.
6. Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wird seitens des Bauamtes in bauordnungsrechtlicher, denkmalpflegerischer und brandschutzrechtlicher Hinsicht wie folgt Stellung genommen:
⇒ Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgesehene Planung keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Hingewiesen wird darauf, dass das Gelände im Plangebiet, wie in der Begründung auch dargelegt, von Nord nach Südost mit einem maximalen Höhenunterschied von 5 m abfällt. Der größte Höhenunterschied ist auf den Grundstücken entlang der Seestraße wahrnehmbar.

Die Gemeinde hat für das gesamte Plangebiet 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Bei den bereits vorhandenen Wohngebäuden an der Seestraße könnten bereits die Keller-geschosse, sehr weit aus dem Gelände ragen, u.U. ein Vollgeschoss sein. Hier sind dann jedoch Aspekte des Bestandsschutzes relevant.

⇒ Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.

⇒ In brandschutzrechtlicher Hinsicht wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der Bebauung die Löschwasserversorgung abzusichern ist. Für eine Versorgungsdauer von 2 Stunden sind mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Für die Entnahme aus dem Schwarzer See ist eine entsprechende Zufahrt sowie eine Entnahmestelle gemäß DIN 14210 vorzusehen.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind die Zufahrten und Zugänge für die Feuerwehr gemäß § 5 LBauO M-V abzusichern.

7. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es zu dem vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände.

Es ist jedoch zu bemerken, dass die Flurstücksnummern schlecht lesbar und teilweise den Flurstücken schlecht zuzuordnen sind.

III. Zu Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und Begründung

Zu der Planzeichnung - Teil A, den textlichen Festsetzungen - Teil B und zur Begründung möchte ich im Rahmen dieser Stellungnahme im Wesentlichen auf folgende Aspekte verweisen:

1. Festsetzungen können nach § 9 BauGB getroffen werden

Die Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung und haben grundsätzlich verbindlich und rechtseindeutig zu erfolgen.

Wesentlich ist dabei eine klare, unmissverständliche Planaussage; die Festsetzungen müssen einen abschließenden, regelnden Inhalt haben.

Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit müssen in einem Bebauungsplan die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein.

Der Inhalt eines Bauleitplanes (hier: Bebauungsplan) muss also genau erkennbar und feststellbar sein.

D.h., die Bürger und Behörden müssen ohne zusätzliche Erläuterung von dritter Seite entnehmen können, ob und gegebenenfalls wie und wo gebaut werden darf.

Auf das satzungsrechtliche Bestimmtheitsgebot weise ich in diesem Zusammenhang ausdrücklich hin.

Formulierungen wie „soll“ genügen dem nicht.

2. Planzeichnung und Zeichenerklärung sollten sich eindeutig aufeinander beziehen. So sind alle in der Planzeichnung dargestellten Planinhalte auch in die Zeichenerklärung aufzunehmen und zu erläutern.
Die ausgewiesenen Straßenquerschnitte sind in der Planzeichnung eindeutig zuzuordnen, d.h. A-A, B-B bzw. C-C sind zu ergänzen.
3. Die i.S. § 23 BauNVO überbaubare Grundstücksfläche ist die auf dem (Bau-)Grundstück mit Mitteln des § 23 BauNVO festgesetzte Grundstücksfläche, auf der die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

In vorliegendem Entwurf sind hier Baugrenzen ausgewiesen.

Mittels Umgrenzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen wird eindeutig bestimmt, welche Fläche für die Bebauung vorgesehen ist.

I.d.S. wird also mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück geregelt.

Ich verweise in diesem Zusammenhang (ausgehend von der textlichen Festsetzung § 6) auch auf § 23 Abs. 5 BauNVO.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan Nebenanlagen und bestimmte bauliche Anlagen zugelassen werden können.

Abweichend von dieser „Regelvorschrift“ kann die Gemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens im Bebauungsplan auch festsetzen, dass alle oder bestimmte der in § 23 Abs. 5 BauNVO benannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind oder sie nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Somit kann die Gemeinde also die Überbaubarkeit dieser Flächen, wie hier beabsichtigt, auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließen oder einschränken.

4. Ich weise im Weiteren darauf hin, dass nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Einhaltung der zulässigen Grundfläche (mithin der im Bebauungsplan festgesetzten) auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der mit Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, im Bebauungsplan abweichend von Abs. 4 Satz 2 Bestimmungen zu treffen.

Entsprechend der in § 5 getroffenen textlichen Festsetzung darf die festgesetzte Grundflächenzahl im konkreten Fall also auch durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht überschritten werden.

5. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB können im Bebauungsplan Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt werden.

Wenngleich die Wasserversorgungsanlage Schwarz bereits stillgelegt ist, bestehen die Trinkwasserschutzzonen formal noch.

Ich weise darauf hin, dass es sich bei der ausgewiesenen Grenze der Trinkwasserschutzzone III i.d.S. nicht um eine Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen handelt.

Diese ist den nachrichtlichen Übernahmen zuzuordnen.

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 3 sog. „Maßnahmeflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb dieser Flächen wurden zusätzlich mittels Planzeichen explizit Pflanzgebote (hier: anzupflanzende Einzelbäume bzw. anzupflanzende Sträucher) festgesetzt.

Eine Festsetzung in dieser Form sollte nur vorgenommen werden, wenn damit tatsächlich eine Verortung (z.B. von Einzelbäumen) erzielt werden soll.

Im Weiteren sind die beabsichtigten Maßnahmen auch ausdrücklich festzusetzen, sie tragen nicht nur hinweisenden Charakter.

Im Übrigen müssen die Festsetzungen zwingend auch dem Bestimmtheitsgebot genügen.

7. § 8 (2) regelt das Anpflanzen von Bäumen (je angefangene 2 Stellplätze) auf der öffentlichen Grünfläche am Parkplatz.

In der Planzeichnung sind hier mittels Planzeichen auch explizit Pflanzgebote (anzupflanzende Einzelbäume) festgesetzt.

Insoweit gilt hier auch oben Ausgeführtes bezüglich einer möglicherweise beabsichtigten Verortung.

Kritisch zu prüfen ist dann jedoch die Festsetzung von Bäumen innerhalb des Sichtdreiecks.

8. Bereits in meiner vorangegangenen Stellungnahme, auf die ich hier ausdrücklich verweise, bin ich ausführlich auf die Anforderungen bezüglich des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft eingegangen.

Ausgleichsmaßnahmen sollen hier nicht nur auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, selbst, sondern auch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.S. von Sammelausgleichsmaßnahmen) vorgenommen werden.

Ich bitte zu beachten, dass Sammelausgleichsmaßnahmen in aller Regel nur einheitlich durchgeführt werden können.

Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind, soll die Gemeinde nach § 135 a Abs. 2 BauGB diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist.

Ich weise darauf hin, dass nur durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan die Anwendbarkeit der Instrumente des § 135 a – c BauGB ermöglicht wird.

Entsprechende Aussagen zur Umsetzbarkeit der Maßnahmen (u.a. auch Flächenverfügbarkeit) sollten in der Begründung noch ergänzt werden.

9. In § 9 beabsichtigt die Gemeinde festzusetzen, dass das anfallende Oberflächenwasser zu versickern ist.

Dabei ist dann aber zu beachten, dass die Gemeinde die Ermittlungspflichten (Ermittlung der Versickerungsfähigkeit) hinsichtlich der fachlichen Grundlagen, insbesondere hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, hat.

Sofern sie also eine entsprechende Festsetzung treffen will, obliegt ihr die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit.

Die Begründung wäre dann nachvollziehbar um diesbezügliche Aussagen zu ergänzen, was entsprechend der Abwägung zu meiner vorangegangenen Stellungnahme eigentlich auch erfolgen sollte.

10. Zu empfehlen ist, gegebenenfalls auch den in Aussicht genommene Grundstückszuschnitt (z.B. als Darstellung ohne Normencharakter) mit auszuweisen.

11. Gestalterische Festsetzungen können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V erfolgen.

Die LBauO M-V enthält in § 84 Abs. 1 Nr. 1 eine Rechtsvorschrift, wonach das Zuwiderhandeln gegen eine Vorschrift einer Satzung nach § 86 LBauO M-V eine bußgeldwerte Ordnungswidrigkeit darstellt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die Gemeinde kann also, ausgehend von dieser rechtlichen Grundlage, festsetzen, was die Gemeinde Schwarz hier auch beabsichtigt, dass bestimmte (zu benennende Tatbestände Ordnungswidrigkeiten sind,.

12. Dem Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen.

Der Inhalt der Begründung erstreckt sich auf die Grundgedanken und Leitziele sowie auf die den Bebauungsplan prägenden Festsetzungen.

Es sind somit in der Begründung die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.

Solche Auswirkungen sind recht vielfältig und liegen auf planerischem, umweltschützendem, verkehrsplanerischem und sozialem Gebiet.

Grundsätzlich sind auch die städtebaulichen Zielsetzungen der getroffenen Festsetzungen in der Begründung darzulegen.

D.h., alle Festsetzungen, sowohl der Planzeichnung als auch des Textes, sind zu begründen, um dem Gebot der Abwägung gerecht zu werden.

Die getroffenen Festsetzungen bedürfen vom Grundsatz der Rechtfertigung, auch im Hinblick auf ihre Erforderlichkeit.

Ich gehe davon aus, dass vorliegende Begründung nochmals überarbeitet wird, insbesondere auch hinsichtlich der Aktualität der Aussagen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Planverfahrens (nach alter Rechtslage) auch mit dem Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung auseinanderzusetzen.

Ich gehe davon aus, dass sich die Gemeinde Schwarz nachvollziehbar mit dieser Problematik befasst hat und empfehle, auch die Begründung um diesbezügliche Aussagen zu ergänzen.

13. Bezug nehmend auf die Neufassung des BauGB durch das EAG Bau verweise ich darauf, dass hier nach § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB ~~ist~~ dann das Überleitungsrecht geregelt ist. Danach gilt als allgemeiner Grundsatz, dass Verfahren, die vor der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach dem bis zu der Gesetzesänderung geltenden Recht fortgeführt und abgeschlossen werden können.

Die Gemeinde Schwarz ist allerdings gehalten, soweit sie den Bebauungsplan noch nach „alter“ Rechtslage weiter führen will, das Planverfahren zügig abzuschließen.

Entsprechend der Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB n.F. muss ein nach altem Recht begonnenes Bauleitplanverfahren bis zum 20. Juli 2006 zu Ende geführt sein, ansonsten ist es nach den Vorschriften des neuen Rechts zu Ende zu führen.

Zu verweisen ist im konkreten Fall allerdings nochmals darauf, dass die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes noch durch den (noch) wirksamen Teil-Flächennutzungsplan „blockiert“ ist.

Im Auftrag

Kunert
Amtsleiter