

V o r l a g e G 22-5/2018
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 31.05.2018

Betr.: Bebauungsplans Nr. 27-15 „Birkenallee 27 - 31 “
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Votum der Ausschüsse**
- D) Finanzierung und Zuständigkeit**
- E) Umweltverträglichkeit**
- F) Beschlussvorschlag**

Zu A)

Der Planentwurf durchlief die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Von den Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Lediglich haben die Eigentümer des Flst. 146/3 ihre Mitwirkungsbereitschaft bzgl. der Waldumwandlung erklärt.

Als wesentliche Konfliktpunkte der TöB-Beteiligung erwiesen sich die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II und die erforderliche Waldumwandlung/Waldabstandsunterschreitung.

Von dem Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone Graal-Müritz hat die unt. Wasserbehörde auf der Grundlage eines geohydrol. Gutachtens und unter Beteiligung des WWAV für den B-Plan eine Ausnahme erteilt. Die dabei verfügten Auflagen wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen (TF 4.1, 4.2).

Zur Frage des Waldabstandes war die Gemeindevertretung bereits mit der Entwurfsfassung der Vorgabe der Forstbehörde gefolgt und hat die Waldflächen, die innerhalb des 30-m-Abstandes zu den vorgesehenen Baugrenzen des B-Plans liegen, in den Geltungsbereich einbezogen, um eine Umwandlung in eine öff. Parkfläche mit teilw. Rodung der dort befindlichen Bäume zu ermöglichen. Im Beteiligungsverfahren hat die Forstbehörde eine Waldumwandlungserklärung für die Baugrundstücke des B-Plans und für die als Park vorgesehene Waldabstandsfläche abgegeben (Stellungnahme v. 02.03.2018). Damit liegen die erforderlichen Voraussetzungen des § 15a LWaldG für den Erlass des B-Plans formal vor. Eine gezielte Nachfrage hinsichtlich der Einbindung der Naturschutzbehörde und der Verbindlichkeit der WU-Erklärung für den späteren Planvollzug beantwortete die Forstbehörde nicht eindeutig, holte jedoch eine Beteiligung der Naturschutzbehörde nach. (Die

Forstbehörde bestätigte eine „gewisse Rechtsbindung “ und gab den Plan zur Beschlussfassung frei.)

Die Genehmigung zur Waldumwandlung wird auf gesonderten Antrag nach Rechtskraft des B-Plans erteilt. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang für artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse und für die Erfüllung der waldrechtlichen Ersatzpflichten vorab Ökopunkte und Waldpunkte bei der Forstbehörde reserviert und außerdem mit den beiden privaten Grundstückseigentümern die Mitwirkung und anteilige Kostentragung abgestimmt.

Zu B)

Der zur Beschlussfassung vorgelegte Plan schafft formal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der beantragten Bebauung auf Flst. 146/3 (ursprünglicher Planungsanlass). Als nächste Schritte müssen auch für die Flst. 145, 146/3 (mindestens) positive Bauvorbescheide beigebracht werden, um die zeitlichen und materiellrechtlichen Bindungen für die notwendige Waldumwandlung und Rodung/Teilrodung zu ermöglichen (§ 15 (8) LWaldG). Sodann kann die in Aussicht gestellte Umwandelungsgenehmigung eingeholt und die Rodung vorgenommen werden. Danach liegen die Voraussetzungen vor, um die Baugenehmigung auf Flst. 146/2 ohne den bisherigen Vorbehalt des Waldabstandes zu erteilen.

Die Verwaltung geht mit ihrer Beschlussempfehlung unter Pkt. 2 davon aus, dass zwischen den Planbetroffenen Einvernehmen in der planerischen Zielstellung - der Bebauung der Flst. 145, 146/2, 146/3 – besteht. Das Risiko einer Rechtsprüfung des Plans kann deshalb als gering eingeschätzt werden. Die im Aufstellungsverfahren thematisierten rechtlichen Angriffspunkte (Erforderlichkeit des Plans, Beachtung des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebotes, Vollzugsfähigkeit des Plans) wurden insoweit im Interesse der von der Gemeindevertretung gewünschten Durchsetzung des Bebauungsanspruchs zurückgestellt.

Zu C)

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 die Thematik beraten. Im Ergebnis dessen wird die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung empfohlen.

Zu D)

Die Planungskosten, die Kosten für ein hydrogeologisches Gutachten und für eine Artenschutzprüfung werden von der Gemeinde getragen. Diese Ausgaben sowie die künftigen Kosten für den Erwerb von Waldpunkten (Waldumwandlung) und für den Erwerb von Ökopunkten (Artenschutzerfordernisse) finanziert die Gemeinde vor. Diese Gesamtkosten werden – bei Vollzug des B-Plans – flächenanteilig auf die begünstigten Grundstückseigentümer (Flst. 145, 146/2, 146/3) umgelegt.

Zu E)

Die Planung wurde als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wurde deshalb nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Zu F) Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die zum Entwurf vom 11.07.2017 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurden mit den Ergebnissen gem. Anlage 1 geprüft.
2. Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), beschließt die Gemeindevertretung den B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee 27 - 31 “ betreffend die Baugrundstücke Birkenallee Nr. 27, Nr. 29 und Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2). Die Begründung zu der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27-15 wird gebilligt (Anlage 3).
3. Die Satzung über den B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee 27 - 31 “ ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

Giese
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung war folgendes Mitglied der Gemeindevertretung von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

Dr. Chelvier
Bürgermeister

Giese
Bürgermeister

