

# Amt-Demmin-Land

---

## Beschlussvorlage für Gemeinde Lindenberg

öffentlich

### Bebauungsplan Nr. 1 "Lindenberg" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (verkürzt)

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 13.08.2019
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 48/19/005

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Lindenberg (Entscheidung)	29.08.2019	Ã-

#### **Sachverhalt**

Die Gemeindevertretung hatte in der Sitzung am 05.07.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan für eine Teilfläche des Flurstückes 9/4, Flur 1, Gemarkung Lindenberg im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 03.09.2018 bis 05.10.2018 statt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich. Die eingegangenen Stellungnahmen sind im beigefügten Abwägungsvorschlag enthalten.

Aufgrund der Forderung der unteren Naturschutzbehörde wurde durch den Vorhabenträger zwischenzeitlich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) in Auftrag gegeben. Dieser ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

Aufgrund des AFB wurden in den Bebauungsplan CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für den Artenschutz) aufgenommen (hier: zeitliche Bestimmungen zur Baufeldberäumung, Gehölzpflanzungen und zum dauerhaften Erhalt und Pflege). Insbesondere die Gehölzpflanzung und Pflege sollten vertraglich dem Vorhabenträger auferlegt werden, um die Gemeinde von derartigen Verpflichtungen freizuhalten.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes, wie zunächst beabsichtigt, nicht möglich, da auch die Immissionen, die auf das Baugrundstück einwirken, zu berücksichtigen sind. Hier hat ein Reines Wohngebiet größere Schutzbedürftigkeit als ein Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden soll. Ausnahmsweise zulässige Vorhaben (z.B.

Beherbergungsbetriebe, Tankstellen u.a.) sollen jedoch ausgeschlossen werden (siehe textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1).

Im Bereich des Brandschutzes wurde seitens des Landkreises (siehe Anlage Abwägung Nr. 2.14) darauf hingewiesen, dass die Sicherung der Löschwasserversorgung eine Pflichtaufgabe der Gemeinde ist. Bei Nutzung offener Gewässer ist der Löschbereich von 300m zu beachten. Saugstellen benötigen befestigte Zufahrten und Aufstellflächen.

Entgegen der vom Planungsbüro formulierten Aussage, dass die Löschwasserversorgung für das Gemeindegebiet gewährleistet sei, ist für das gesamte Gemeindegebiet keine Entnahmestelle, die den gesetzlichen Anforderungen genügt, vorhanden.

Der Au Graben an der Landesstraße deckt für eine mögliche Entnahme ohnehin nicht das komplette Bau Feld des Bebauungsplanes ab (Radius z.T. > 300m).

Für das Bebauungsplanverfahren bedeutet dies, dass die Löschwasserversorgung als Bestandteil der gesicherten Erschließung derzeit nicht gegeben ist. Da der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, würde der Bebauungsplan die erforderliche Genehmigung durch den Landkreis nicht erhalten!

Eine Realisierung des Bauvorhabens ist daher nur möglich, wenn die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherstellt, indem in ausreichender Nähe eine Entnahmemöglichkeit geschaffen wird. Sofern die Gemeinde das Vorhaben weiter unterstützen möchte, muss sie die Herstellung einer Löschwasserentnahmemöglichkeit anstreben und zeitnah fertigstellen. Dies kann durch eine entsprechend befestigte Entnahmemöglichkeit am Au Graben oder auch durch Errichtung eines Brunnens, einer Zisterne oder eines Löschteiches erfolgen.

Durch die Änderungen des ersten B-Plan-Entwurfes ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen wird es als ausreichend erachtet, eine verkürzte Beteiligung durchzuführen.

Das Planungsbüro IGN, Waren, wird auf der Sitzung die Planung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken aus den eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend des beigefügten Abwägungsvorschlages abgewogen. Ausnahme: Anregung des LK zum Brandschutz – Nr. 2.14: Abwägung neu: „Die Löschwasserversorgung ist derzeit nicht gesichert. Die Gemeinde verpflichtet sich, spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der geplanten Wohnhäuser die erforderliche Löschwasserentnahmemöglichkeit bereitzuhalten.“ Das Ergebnis ist mitzuteilen.

2. Auf Grundlage des geänderten Entwurfes (Stand: 25.06.2019) – mit Änderung zur Löschwasserversorgung hinsichtlich Ausbaupflichtung durch die Gemeinde bis zur Nutzungsaufnahme unter Nr. 8.3 der Begründung – soll entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der geringfügigen Änderung der Planung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine verkürzte Auslegungsfrist von 2 Wochen bestimmt. Den berührten Behörden und

sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 3 Wochen gegeben.

3. Bürgermeisterin und Stellvertreter werden ermächtigt, mit dem Vorhabenträger eine vertragliche Vereinbarung zur Übernahme der CEF-Maßnahme „Gehölzpflanzung, Pflege und Erhalt“ auszuhandeln und abzuschließen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten des Planverfahrens trägt aufgrund des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages der Antragsteller. Die Herstellung der CEF-Maßnahme (Gehölzpflanzung) sollte mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt werden. Die Kosten für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Löschwassereinrichtung betragen grob geschätzt mind. 25.000 € und sollten in den Haushalt 2020 eingestellt werden. Fördermitteltöpfe hierfür sollen ausgeschöpft und entsprechende Anträge über das Amt gestellt werden. Kostenbeteiligungen durch die Vorhabenträger sind möglich.

Die Herstellung einer Löschwasserentnahmestelle dient nicht allein dem Vorhabenträger sondern der Gemeinde gesamt. Da es sich bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung um eine Pflichtaufgabe handelt, erscheint es nicht sachgerecht, dem Vorhabenträger die gesamten Kosten aufzuerlegen.

### **Anlage/n**

1	Abwägungsvorschlag
2	Satzungsentwurf
2	Planzeichnung vergrößert
3	Entwurf der Begründung
4	Artenschutzfachbeitrag