

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Nossendorf

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße" - Abwägung der Stellungnahmen - Satzungsbeschluss

| | |
|--|---------------------------------------|
| <i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt | <i>Datum</i> 31.01.2023 |
| <i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert | <i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 06/23/068 |

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Gemeindevertretung Nossendorf (Entscheidung) | 21.02.2023 | Ö |

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hatte mit Beschluss vom 20.04.2021 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB dient der möglichst vollständigen Ermittlung und Bewertung der öffentlichen Belange.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.06. – 13.07.2021 statt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand annähernd zeitgleich statt. Bezüglich der eingegangenen Stellungnahmen wurde der beigefügte Abwägungsvorschlag erarbeitet.

Hier wird insbesondere auf die Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte verwiesen (S.4-9 der Abwägung). Die Gemeinde hat zu entscheiden, wie das Verfahren in Bezug auf die Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet weitergeführt werden soll.

Dazu folgende zusätzliche Anmerkung:

§ 8 BauGB sieht vor, dass grundsätzlich jeder Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss.

Ausnahmen:

- Selbständiger Bebauungsplan gem. §8 Abs. 2 S. 2 BauGB - ein Flächennutzungsplan (FNP) ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.
- Vorzeitiger Bebauungsplan - FNP ist erforderlich, aber dringende städtebauliche Gründe erfordern es, bereits vor Vorliegen eines FNP einen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch die Verwaltung wird – anders als beim Landkreis – das Vorliegen der Voraussetzungen für einen selbständigen Bebauungsplan gesehen (siehe Ausführungen auf S. 5 und 6 der Abwägung).

Der Landkreis hat hingegen auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Bebauungsplanes hingewiesen. Dazu fehlen nach Auffassung der Verwaltung jedoch die dringenden Gründe (z.B. dringender Wohnraumbedarf). Bejaht werden kann die Dringlichkeit, wenn das Abwarten auf das Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes größere Nachteile zur Folge hat als die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor diesem Zeitpunkt. Dies trifft für Medrow nicht zu. In Medrow existiert eine Klarstellungssatzung, die den derzeitigen Innenbereich in einer Tiefe von ca. 40m abgrenzt und eine Bebauung nach Maßgabe des § 34 BauGB ermöglicht. Wohnhäuser sind realisiert. Auch die Errichtung von Nebengebäuden wäre möglich und ist größtenteils bereits realisiert. Hier besteht nur der Wunsch einiger Anwohner, das Grundstück über die 40m hinaus baulich zu nutzen. Eine Dringlichkeit kann hier nicht festgestellt werden.

Die Gemeinde könnte finanzielle Gründe anführen, die derzeit die Aufstellung eines FNP verhindern (grob geschätzte Kosten FNP: 130.000 €). Dies allein rechtfertigt jedoch noch nicht die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes. Es wird vorgeschlagen, das Verfahren als selbständigen Bebauungsplan weiterzuführen.

Sollte der Landkreis die erforderliche Genehmigung des Bebauungsplanes versagen, könnte die Gemeinde rechtliche Schritte gegen die Versagung (Widerspruch, Klage) erwägen oder erneut beraten und möglicherweise Gründe finden, die die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes rechtfertigen könnten. Anderenfalls könnte der Bebauungsplan erst zu Ende geführt werden, wenn ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet erstellt wurde.

In Sachen Brandschutz wurde darauf hingewiesen, dass ein Löschteich nicht in ausreichender Entfernung vorhanden ist. Hier sollte im Rahmen des Brandschutzbedarfsplanes, der derzeit überarbeitet wird, darauf hingewirkt werden, dass die Platzierung weiterer Löschwasserentnahmestellen mit Aufstellfläche vorzusehen ist, um einen ausreichenden Brandschutz unter Einhaltung des 300m-Radius sicherstellen zu können. Die Vorgaben des Brandschutzbedarfsplanes zu den Löschwasserentnahmestellen sind dann auch umzusetzen.

Auf die erneute Übersendung der Anlage 1 (FFH-Vorprüfung) zur Begründung wird verzichtet. Diese wurde bereits mit Vorlage VO/GV 06/21/039 zur Sitzung 20.04.2021 versandt.

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken aus den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ werden entsprechend des beigefügten Abwägungsvorschlages vom 27.01.2023 abgewogen. Das Ergebnis ist mitzuteilen.
2. Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ (Stand: Januar 2023) gem. §10 Abs. 1 BauGB. Die Begründung wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist sodann ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Nossendorf getragen. Bislang sind 7.659,67 € angefallen. Gesamtkosten voraussichtlich ca. 8.250 € (abhängig vom weiteren Verfahren). Unter 51100.52900000 sind für den HH-Plan 2023/2024 zur Deckung der noch anfallenden Kosten 1.500 € für 2023 einzustellen.

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | Abwägung (öffentlich) |
| 2 | Satzung (öffentlich) |
| 3 | Begründung (ohne Anlage 1) (öffentlich) |