

Protokollauszug

aus der

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow

vom 24.04.2017

Top 6 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd"**

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Herr Hufmann erläutert den vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 11. Er empfiehlt zudem, das Gespräch mit der Hansestadt Wismar zu suchen.

Die Festsetzungen werden beraten. **Im Ergebnis wird festgelegt, dass - die festgesetzten Farben für eine Putzfassade ebenso für Klinkerfassaden gelten sollen, soweit der Kaufvertrag mit der Kirche keine entgegenstehenden Festlegungen getroffen hat.**

-die Größe der Werbeanlagen soll in Übereinstimmung der Werbesatzung von der zulässigen Größe 0,75 m² auf 0,5 m² geändert werden.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 27.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Proseken Süd" beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes südlich der Kirche in Proseken ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes war insbesondere auch die ortsbildprägende Kirche mit dem angrenzenden Friedhof und der um-schließenden Feldsteinmauer zu berücksichtigen.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden die Öffentlichkeit im Juni/ Juli 2014 sowie die Behörden im Mai/ Juni 2014 frühzeitig beteiligt.

Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Es ergeben sich folgende wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf, die im Entwurf berücksichtigt wurden:

- Das Straßenprofil der Planstraße A wurde von 8,55 m auf 7,50 m und der Planstraße B von 7,55 m auf 7,05 m geändert. Beide Planstraßen sollen nunmehr als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.
- Die Standorte der künftigen Straßenbäume wurden überprüft und unter Beachtung der möglichen, künftigen Grundstücksteilungen und -zufahrten reduziert.
- Die Fläche zur Festsetzung für künftige Anlagen der Ver- und Entsorgung (Regenwasserzisterne auch zur Löschwassersicherung sowie Abwasserpumpwerk) im Süden des Plangebietes wurden in Abstimmung mit einem Erschließungsplaner dem technischen Erfordernis angepasst.
- Umgeben von den Planstraßen A und B wurde das Gebiet WA 3 neu definiert. Innerhalb dieses Gebietes besteht für die künftigen Grundstückseigentümer ein größerer Gestaltungsspielraum für die Gebäudekubatur.

- Die Ausformung der Grünflächen und Baugebiete im Süden des Plangebietes wurden optimiert.
- Die Vorgaben zu den zulässigen Dachneigungen wurden erweitert, so dass für künftige Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum besteht.
- Regelungen für Anlagen zur Energiegewinnung/ -versorgung im Vorgartenbereich wurden aufgenommen.
- Der Hinweis zum vorhandenen Bodendenkmal ist die Planzeichnung eingeflossen.
- Auf die Festsetzung zur Begrünung von Sichtschutzanlagen verzichtet die Gemeinde, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht zu stark einzuschränken.
- Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung sowie die Festsetzungen zur Grünordnung wurden unter teilweiser Beachtung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.
- Festsetzungen zur Erhaltung von geschützten Einzelbäumen entlang der Kirchstraße wurden in die Planzeichnung aufgenommen.
- Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes werden Fällungen von teilweise geschützten Einzelbäumen erforderlich. Die dafür notwendigen Ausnahmeanträge sind bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzureichen.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen wurden teilweise bestimmt und festgesetzt. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsflächendefizit in Höhe von 5.500 Punkten wird der anerkannten Maßnahme des Landesforstes MV "Ökokonto Farpen: dauerhafter Nutzungsverzicht-Entwicklung von Wirtschaftswald in Naturwald in der Gemeinde Blowatz, Gemarkung Farpen, Flur 2, Flurstücke 71, 73, 74, 75" zugeordnet.
- Dazu werden zwischen dem Flächeneigentümer und der Verwaltung des Ökokontos vertragliche Regelungen getroffen.

Um die geplante Erweiterung der Wohnbaulandflächen im Sinne der Stadt-Umland-Vereinbarung zu begrenzen und um die raumordnerischen Hinweise in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, sind Wohnbaupotentiale, die an anderen Orten gebunden sind, innerhalb des Gemeindegebietes neu zu ordnen. Die Gemeindevertretung erklärte daher mit dem Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs ihre Absicht, den Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg" ersatzlos aufzuheben. Darüber hinaus sollen noch unbebaute Teile des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ortslage Gressow" ebenfalls aufgehoben werden. Gemeinsam mit den Flächen der nicht rechtskräftigen Bebauungspläne in Jamel sollen die entsprechenden Bauflächen auch im Flächennutzungsplan zurück genommen werden.

Die Gemeinde Gägelow hat sich darüber hinaus intensiv mit den raumordnerischen Hinweisen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes auseinandergesetzt. Insbesondere bezüglich der Eigenbedarfsentwicklung führt die Gemeinde folgendes aus:

„Es stellt sich zunächst die Frage, ob die Formulierung der Ausrichtung an den Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung ein Ziel der Raumordnung darstellt, an das die gemeindliche Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist. Sofern es sich bei der Vorgabe um ein Ziel der Raumordnung handelt, ist dieses Ziel jeder Abwägung durch die Gemeinde im Rahmen der Planung entzogen (vgl. BVerwG, Urteil vom 20.08.1992, 4 NB 20.91; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger-Runkel, BauGB 115. EL 2014, § 1 Rn. 63).

Sofern es sich bei der Eigenbedarfsentwicklung um ein verbindliches Ziel der Raumordnung handelt, wäre dieses zwar der Abwägung entzogen. Allerdings beziehen sich die Ziele ohnehin nur auf raumbedeutsame Vorhaben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger-Runkel, a. a. O. Rn. 65).

Es sprechen sehr gute Argumente dafür, in der generellen Vorgabe der Eigenbedarfsentwicklung insbesondere auch im Zusammenhang mit der Begründung zu

dieser Vorgabe nicht von einem verbindlichen Ziel der Raumordnung auszugehen, sondern in der Vorgabe lediglich ein „allgemeines Ziel“ und damit einen Grundsatz der Raumordnung zu erblicken, der im Wege der gemeindlichen Bauleitplanung der Abwägung zugänglich ist.

Ein derartiges allgemeines Ziel, das mit nicht fest definiertem Inhalt (ca. 3 %ige Eigenbedarfsentwicklung; in den Umlandräumen Schwerin und Wismar bis zu 6 %ige Eigenbedarfsentwicklung und bei entsprechender Nachweisführung in allen Gebieten eine abweichende Entwicklung) landesweit gültig ist, entfaltet unseres Erachtens keinen zwingenden Zielcharakter und stellt lediglich einen Grundsatz der Raumordnung dar. Dieser ist der Abwägung zugänglich. Das entsprechende Ergebnis bestätigt auch die Vorschrift des § 4 Abs. 8 Satz 2 LPIG M-V.

Darüber hinaus bedarf jedes Ziel der Raumordnung verbindlicher Vorgaben. Dies erfordert zunächst eine strikte Formulierung. Fraglich ist die Zielformulierung hier bereits deshalb, weil die Begründung den Eigenbedarf zunächst auf „ca. 3 %“ festlegt, diesen für Gemeinden in den Umlandräumen Schwerin und Wismar auf „bis zu 6 %“ ausweitet und sodann festlegt, dass in allen Gemeinden, die einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3 % „durchaus möglich“ sein kann.

Dies bedeutet, dass keine Gemeinde zwingend an eine 3 %ige Entwicklung gebunden ist, sondern dass nur abweichende Gründe plausibel geltend gemacht werden müssen. Würde es sich bei der 3 %igen Entwicklung um ein Ziel handeln, wäre eine erhöhte Entwicklung in einem Zielabweichungsverfahren durchzusetzen. Dies scheint hier gerade nicht gewollt zu sein, so dass die 3 %ige Entwicklung auch kein Ziel der Raumordnung darstellt.

Unseres Erachtens spricht alles dafür, dass es sich bei der Vorgabe der Eigenbedarfsentwicklung gemäß Ziffer 4.1 Abs. 3 des RREP nicht um ein Ziel der Raumordnung im Sinne des § 4 Abs. 8 LPIG M-V handelt, sondern „lediglich“ um einen Grundsatz bzw. ein Erfordernis der Raumordnung, das gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 LPIG M-V nicht zu beachten, sondern lediglich zu berücksichtigen ist.“ (Auszüge aus dem Schreiben des Rechtsanwaltes Dr. Groteloh vom 30.03.2015)

Somit kommt die Gemeinde Gägelow zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Gägelow innerhalb des „Funktionsraumes Wismar“ eng mit dem Mittelzentrum verknüpft ist und ausgeprägte wechselseitige Beziehungen existieren.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung zu beschließen. Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Empfehlung des Bauausschusses:

1. Die Gemeindevertretung Gägelow billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet Proseken Süd" und den Entwurf der Begründung dazu - **unter Berücksichtigung der o.g. Änderungen -**.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 aufzufordern.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 6
Nein- Stim- 0
men:
Enthaltungen: 0