

Gemeinde Upahl

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/10GV/2015-160				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Datum: 17.06.2015				
	Verfasser: G. Matschke				
Satzung der Gemeinde Upahl über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Am Hofteich" in Sievershagen hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
09.07.2015	Gemeindevertretung Upahl				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl billigt die erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die zugehörige Begründung und bestimmt diese für die erneute Auslegung. Hierbei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB weiterhin bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (farbig in Planzeichnung Teil (A) und Text Teil (B) gekennzeichnet) abgegeben werden können.
2. Das Plangebiet des Teilbereiches 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen wird wie folgt begrenzt:
 - im Süden und im Osten: durch die Hauptstraße bzw. rückwärtige Grundstücksteile der bebauten Grundstücke an der Hauptstraße,
 - im Norden: durch bebaute Grundstücke am Schmiedeweg,
 - im Nordosten: durch das Grundstück des Bauernhofes, Hauptstraße Nr. 8 und zugehörige Grünflächen,
 - im Südwesten: durch die Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks der Hausnummern 14a – 14f der Hauptstraße.
3. Die erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die zugehörige Begründung sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Hierbei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.
4. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange beschränkt.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Upahl deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
6. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Upahl hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Planunterlagen, bestehend aus Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) und die Begründung lagen in der Zeit vom 25.03.2015 bis zum 27.04.2015 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. In Auswertung der vorgetragenen Belange und abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich Anregungen und Stellungnahmen, die im Planverfahren beachtlich sind und zu einer Änderung des Planentwurfes führen.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens hat der Landkreis Nordwestmecklenburg erhebliche Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes vorgetragen. Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes setzt die Zulässigkeit von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen als Hauptnutzungen voraus und diese Nutzungen müssen auch realisiert werden, sonst droht die Funktionslosigkeit des Kleinsiedlungsgebietes. Das Wohnen auf großen Grundstücken mit Nutzgärten zur Eigenversorgung und Ergänzung des Einkommens ist aufgrund der niedrigen Preise und der universellen Verfügbarkeit der Lebensmittels nicht mehr gegeben und entspricht nicht mehr dem heutigen Wohnverhalten. Das heutige Wohnverhalten ist geprägt durch ein gartenbezogenes Wohnen mit Bäumen, Büschen, Zierpflanzen, Rasenflächen und geringem Obst- und Gemüseanbau. Insofern ist die gartenbaumäßige Eigenversorgungsfunktion entfallen. Der Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes ist nicht mehr gegeben und somit auch nicht festsetzbar. Den Bedenken des Landkreises wird gefolgt und die Art der baulichen Nutzung wird geändert. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die Änderungen werden in den Planunterlagen (Planzeichnung Teil-A, Text Teil-B) farbig gekennzeichnet, wegfallende Festsetzungen werden gestrichen. Das vorhandene Naturdenkmal wird mit den erforderlichen Schutzabständen berücksichtigt. Die Begründung wird an die Zielsetzungen angepasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Unter Würdigung der bestehenden Wohnbebauung wird lediglich anstelle eines Kleinsiedlungsgebietes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung berührt nur den Teilbereich 1 der 1. Änderung. Die Festsetzungen des Teilbereiches 2 der 1. Änderung bleiben von der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange unberührt. Die Gemeinde Upahl bestimmt, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die geänderten und ergänzten Teile werden in den Planunterlagen (Planzeichnung Teil-A, Text Teil-B) als solche gekennzeichnet. Darüber hinaus bestimmt die Gemeinde Upahl, dass mit dem erneuten Entwurf nur die betroffenen Behörden und die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme werden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Dies hält die Gemeinde aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen als angemessen.

Eine vollständige Auswertung der bisher eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nach dem erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Anlage/n: Erneute Entwurfsunterlagen (Teil A-Planzeichnung, Teil B-Text und Begründung)

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich