Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Bollewick über
Amt Röbel-Müritz
Marktplatz 1
17207 Röbel/Müritz

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Zimmer:	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453

Fax:0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		839/2023-502	27. April 2023

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnhaus Röbeler Straße" der Gemeinde Bollewick

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bollewick hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnhaus Röbeler Straße“ beschlossen.
Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben des Amtes Röbel-Müritz für die Gemeinde Bollewick vom 09. März 2023 ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: September 2023) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. In der Ortslage Bollewick beabsichtigt ein privater Vorhabenträger die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude im südlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung.

Mit der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnhaus Röbeler Straße" der Gemeinde Bollewick sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 06. April 2023 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3. Das Planverfahren führt die Gemeinde Bollewick nach **§ 13b BauGB** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Grundsätzliche Bedenken hierzu bestehen seitens des Landkreises nicht.
Auf folgende Aspekte möchte ich jedoch in diesem Zusammenhang aufmerksam machen.

Mit dem § 13b BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben dem Wohnraummangel in den Ortschaften entgegentreten zu können. Neben der Stärkung der Innenentwicklung ist das beschleunigte Verfahren durch § 13b BauGB auch auf Ortsrandlagen ausgeweitet worden. Hiermit wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, an den Siedlungsbereich anschließende Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen. **Das Instrument komme in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht mehr generierbar seien – und nur dann!** (Kommentierung Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 13b Rn. 8)

Grundsätzlich bedeutet dies, dass sich die Gemeinden hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum zunächst mit ihren internen Flächenpotentialen auseinanderzusetzen haben, bevor sie in den Außenbereich hinein planen. Bereits bezogen auf die Ortslage Bollewick ist festzustellen, dass hier offensichtlich noch genügend Potential zur Schaffung von Wohnraum vorhanden ist. Beispielsweise führt die Gemeinde zeitgleich zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans die Planaufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Wiesenweg“ durch, womit auch Wohnbaugrundstücke generiert werden. Eine Auseinandersetzung zu diesem Sachverhalt ist in den Planunterlagen begründet darzulegen und erneut vorzulegen.

4. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Von diesem Grundsatz kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB) gegebenenfalls abgewichen werden.

Die Gemeinde Bollewick hat ihre Entwicklungsziele bisher nicht in einem Flächennutzungsplan dokumentiert; sie verfügt also nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Insoweit soll der o. g. Bebauungsplan als selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen.
Da der Flächennutzungsplan regelmäßig für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist (§ 5 Abs. 1 BauGB), müssen Bebauungspläne in diesem Fall ausreichen, die bauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen (Kommentierung Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 8 Rn. 41).
Aus planungsrechtlicher Sicht entspricht der vorliegende Bebauungsplan nicht diesen Anforderungen, da durchaus auch in anderen Bereichen der Gemeinde noch Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.

Auf § 8 Abs. 4 BauGB möchte ich in diesem Zusammenhang hinweisen.
Danach kann ein z. B. vorzeitiger Bebauungsplan dann aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht.
Ein solch vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.
Das heißt, die Gemeinde müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Insofern ist die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan um Aussagen zur Auseinandersetzung mit der Möglichkeit zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB noch zu qualifizieren.

Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.

5. Nach ***§ 12 BauGB*** kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.
Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:
* den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
* den Durchführungsvertrag und
* als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß **§ 12 BauGB** somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten.

- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein**.
  Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.
  Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

- In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt.

  Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!)
  Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

- Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)

Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.

6. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt.
Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.
Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für die beabsichtigte Wohnbebauung notwendig sind, Nebenanlagen, usw.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass **`im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet `**.
Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfachen Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.
Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.

7. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.

7.1. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Im o. g. Bebauungsplan wird hierzu laut Festsetzung 3.1 die Oberkante der angrenzenden erschließenden Privatstraße als ***unterer Bezugspunkt*** bestimmt. Welche Straße hiermit gemeint ist, erschließt sich nicht. Feststeht, dass die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Straße eine **Landesstraße** ist.
Die Festsetzung 3.1 bedarf insofern einer **Überarbeitung bzw. Klarstellung**.

7.2. Weder Bau-, noch Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes bekannt. Insofern sind die ***Hinweise*** Nr. 2 zur ´Bodendenkmalpflege´ zu überarbeiten. Lediglich der Hinweis zu § 11 DSchG M-V, welcher im Übrigen grundsätzlich gilt, dürfte dann übrigbleiben.

7.3. Im o. g. Bebauungsplan wird eine Bebauung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen. Darauf aufmerksam machen möchte ich in diesem Zusammenhang, dass hiermit dann auch grundsätzlich die Möglichkeit bestünde am äußersten Geltungsbereichsrand Nebenanlagen zu errichten. Dies würde unter Umständen zu einer städtebaulich nicht erwünschten Ausweitung der Bebauung in die Landschaft führen.

Alternativ wäre denkbar, um eine nicht so in die Tiefe gezogene Grundstücksbebauung zu vermeiden, die Festsetzung einer (privaten) Grünfläche im hinteren Bereich zur freien Landschaft hin.
Von daher ist der Gemeinde zu empfehlen sich diesem Aspekt noch einmal anzunehmen und ggf. die Planfestsetzungen dahingehend zu überdenken.

II. Anmerkungen und Hinweise

1. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden folgende Anmerkungen zum vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes gemacht.

Grundsätzlich sind gemäß § 50 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen Flächen, die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich im Einwirkbereich landwirtschaftlicher Nutzhallen- ehemaligen Stallanlagen. Die geplante Wohnbebauung rückt näher an den Bestandsschutz genießenden landwirtschaftlichen Betrieb heran. Im weiteren Planverfahren ist zu klären, ob es zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaft kommt, und wenn, welche geeigneten Maßnahmen erforderlich sind um die Anforderungen des § 50 BImSchG zu erfüllen.

2. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen.

Naturschutz und Landschaftspflege
Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Grundsätzlich darf dieser Wert nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50% überschritten werden, sodass tatsächlich bis zu 60% der Grundstücksfläche versiegelt werden dürften.
Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt daher die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,4, also einen Ausschluss der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen, damit keine weiteren Versiegelungen durch Nebenanlagen möglich sind.
So wäre auch vermeidbar, dass bspw. in 25m Entfernung zum Wohnhaus am östlichen Plangebietsrand ein Nebengebäude errichtet werden könnte – was im Übrigen eine nicht städtebaulich gewollte Entwicklung sein dürfte.

Artenschutz
Unter Einhaltung und Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 bestehen aus artenschutzrechtlicher sowie –fachlicher Sicht zum o. g. Vorhaben keine Einwände.

3. Seiten der unteren Wasserbehörde werden im Hinblick auf die Umsetzung des Planungsziels folgende Hinweise gegeben.

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).
Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).
Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen.

4. Aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen

genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial zur Geländeaufschüttung, auf dem Grundstück auf-oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die Standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.
Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, militärisch genutzte Objekte sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

5. Das Kataster- und Vermessungsamtes merkt im Hinblick auf die katastermäßige Bestätigung an, dass auf der Planzeichnung die Flurstücksnummern fehlen. Diese sind nachzutragen.

6. Von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Bollewick.

III. Sonstiges

- Die Rechtsgrundlage in der Überschrift zu den örtlichen Bauvorschriften ist dahingehend zu überarbeiten, dass es sich um § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V… handelt.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.