

über Amt Stralendorf
Dorfstraße 30
19073 Stralendorf

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2021/WAR/498 Status: öffentlich AZ: Datum: 01.03.2021 Wiedervorlage:
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warsaw „Ortsteil Kothendorf Dorfstraße“, Hier: Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf	
Fachdienst III Knaack, Bernd Beratungsfolge	15.03.2021 Gemeindevertretung Warsaw

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsaw hat für den Ortsteil in Kothendorf den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 gefasst. Auf der Grundlage erster Anträge fanden Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung statt. Für die Planung kann die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden. Dies ist auch bereits Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und des Sachverhalts zum Aufstellungsbeschluss.

Es ist das Ziel, im Bereich des Plangebietes die rückwärtige Bebauung zu realisieren.

Die ergänzende Wohnbebauung und Nutzung ist vorgesehen. Es war zunächst eine gesamtheitliche städtebauliche Betrachtung für die rückwärtige Baureihe vorgesehen. Aufgrund dessen, dass sich Änderungen in den Antragstellungen ergeben haben, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes für 2 hintere Grundstücksteile geprüft. Auch hier kann das Einvernehmen hergestellt werden.

Die Gemeinde hat mit dem Vorentwurf die Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.09.2019 bis zum 14.10.2019 beteiligt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 28.08.2019 erfolgt. Die Gemeinde hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf am Aufstellungsverfahren durch Anschreiben vom 17.09.2019 beteiligt.

Die Gemeinde hat mit dem Entwurf die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28. Juli 2020 bis einschließlich 31. August 2020 unter Hinweis auf die besonderen Anforderungen im Zeitraum der COVID-19 Pandemie und den Bezug auf Terminvereinbarungen beteiligt.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 24. Juni 2020 erfolgt. Die Gemeinde hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf vom Aufstellungsverfahren durch Anschreiben vom 12.08.2020 beteiligt.

Die Ausnutzungskennziffern wurden unter Berücksichtigung des Bestandes baulicher Anlagen und der städtebaulichen Umgebung festgesetzt. Auf ortsbildprägende und gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, weil dies nicht als erforderlich angesehen wird.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die Belange mit den Behörden und TÖB abgestimmt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen. Die gesicherte Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind Bestandteil des Beteiligungsverfahrens gewesen. Auf die Durchführung der Prüfung der Umweltbelange kann verzichtet werden, weil das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird. Bereits im Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf hat die Gemeinde dies abgestimmt.

Die geforderte Löschwasserversorgung ist mit dem neuen Löschwasserbrunnen (>48 m³/h in ca. 250m Entfernung) gewährleistet.

Hinsichtlich der privaten Abstandsflächen liegen die Anforderungen bei dem privaten Grundstückseigentümer, dies im konkreten Bauantragsverfahren nachzuweisen. Im Bauantrag sind die Anforderungen der LBauO M-V zu beachten und die Nachweise zu erbringen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die K61. Die Gemeinde hält an einer Überplanung des Bereiches, der durch die Hecken begrenzt ist, fest. Der Landkreis, Abteilung Bauleitplanung, hatte mitgeteilt, dass die zweite Reihe nicht ortstypisch ist. Hauptnutzungen in der zweiten Reihe sind wohl nicht typisch, jedoch geht die hier beabsichtigte Hauptnutzung über ansonsten durch Gebäude geprägte Bereiche in der zweiten Reihe (unabhängig von Haupt- oder Nebennutzung) nicht hinaus. Die Gemeinde findet, dass eine Arrondierung durch die Hecken gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der konkreten Eigentümerinteressen hat die Gemeinde den gesamtheitlichen Plangeltungsbereich zurückgestellt und berücksichtigt lediglich die im Geltungsbereich betroffenen Grundstücke.

Während des Beteiligungsverfahrens gingen Stellungnahmen der Behörden und TÖB und der Nachbargemeinden ein. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden gewertet und überprüft. Es ergeben sich

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen

Es ergeben sich Belange, die lediglich zur Kenntnis genommen werden und nicht abwägungsrelevant sind. Die Planunterlagen werden gemäß Abwägungsergebnis angepasst.

Maßgeblich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf war aus Sicht der Gemeinde auch der Bezug auf die Hinweise zum Immissionsschutz. Hier vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass der betroffene Bereich, wie auch insgesamt, diese östliche Ortslage als allgemeines Wohngebiet anzusprechen ist. Der Flächennutzungsplan wird für die Teilflächen im Wege der Berichtigung angepasst. Aufgrund der örtlichen Situation ist aus Sicht der Gemeinde der WA-Schutzanspruch angenommen worden. Hinsichtlich des Stellungnahmeverfahrens wird dies auch aus der Stellungnahme des Landkreises bestätigt. Hingegen verweist das LUNG in seiner Stellungnahme vom 22.09.2020 darauf, dass der Gutachter für das Windeignungsgebiet die Wohnbebauung Dorfstraße 5a und Dorfstraße 29 mit dem Schutzanspruch als Kern-, Dorf- und Mischgebiet einschätzt. Diese Einschätzung wird aus Sicht der Gemeinde nicht geteilt; die Anforderungen des WA-Gebietes sind aus Sicht der Gemeinde einzuhalten.

Die Gemeinde hat sich vergewissert und Einsicht in das Gutachten genommen, das hier zitiert wurde. Das StALU hat das Gutachten auf Anforderung zur Verfügung gestellt. Eine fachliche Beurteilung des Gutachtens ist nicht erfolgt. Im Gutachten wird für die Immissionsorte verwiesen, dass es sich um unbeplanten Außenbereich handelt. Diese Auffassung wird durch die Gemeinde nicht geteilt. Es handelt sich bei den Immissionsorten im Gutachten um Flächen innerhalb der Ortslage mit dem Schutzanspruch wie für WA-Gebiete. Dies ist durch die Nutzung bedingt. Die im Bebauungsplan betrachteten Grundstücksflächen in zweiter Reihe wertet die Gemeinde als Übergangszone. Auch hier gelten die Schutzansprüche wie für allgemeines Wohngebiet. Abwägungsspielraum besteht aus Sicht der Gemeinde im Übergang zum Außenbereich.

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warsow im Verfahren gemäß § 13b BauGB unter Anwendung und Berücksichtigung des § 4 Abs. 2 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde Warsow unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Im Rahmen der Abwägung ergeben sich

- zu berücksichtigende Stellungnahmen
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Gemeinde Warsow zu eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine – Kosten trägt Vorhabenträger

Anlage:

Tabellarische Zusammenstellung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf

Bemerkungen

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine/folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:
Davon stimmberechtigt:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenenthaltungen:
Ungültige Stimmen:

(Bürgermeisterin)