

Begründung Ablehnung gemeindliches Einvernehmen zum Antrag auf Genehmigung nach BLMschG § 4 i.V. § 19 für die Firma Rotsch Tiefbau GmbH

Die Gemeinde Zülow ist städtebaulich durchgängig mit Wohnbauflächen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend § 4 BauNVO entwickelt. Damit ist die vorhandene Wohnbebauung Bestandteil der Bewertung des sog. Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB. Das gilt sowohl für die Bebauungsmöglichkeiten, wie für die einzuhaltenden Immissionswerte.

Ein gewerblicher B Plan Antrag der Firma Rotsch wurde im Jahre 2019 einstimmig vom Gemeinderat abgelehnt. Die Planungshoheit liegt hier als verankertes Grundrecht bei den Kommunen.

Nun soll ein entspr. städtebauliches Instrument ausgehebelt werden, indem die vom Unternehmen gewünschten und rechtswidrig teilweise bereits praktizierten Vorhaben und Tätigkeitsschwerpunkte, über eine BlmSch-Verfahren beantragt werden. Dabei hat sich die Gemeinde bereits eindeutig gegen eine weitere Erhöhung der Immissionswerte und Vergrößerung des gewerblichen Standortes ausgesprochen.

Die bisherigen und zukünftig geplanten Recycling-Aktivitäten der Firma Rotsch fügen sich nicht in die vorhandene Wohnbebauung ein und beeinträchtigen das Ortsbild in erheblichen Maße. Unternehmen mit derartigen Immissionswerten sind Gewerbe- und Industriegebieten vorbehalten. BlmSch-Anträge, die hier von einer Behörde die stückweise Erhöhung von Immissionswerten für Wohngebiete verlangen, sind abzulehnen.

Das Einfügungsgebot des § 34 BauGB wird verletzt.

Auszug aus § 34 BauGB

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass allein für das wichtige Thema Brandschutz kaum die Auflagen erfüllt werden.

Allein 5 Anträge auf Abweichung von § 69 LBauO M-V sind gestellt worden. Die Behörde hat keinen Hinweis darauf gegeben, wie sie mit diesen Anträgen umgehen

will. Allein die Vielzahl der erforderlichen Ausnahmen zeigt, dass das Unternehmen nicht in der Lage ist, die für einen derartigen Betrieb erforderlichen Auflagen zu erfüllen.

In den Unterlagen fehlt auch eine Aussage, wie die Sicherstellung der Frostfreiheit in den Löschwasserbehältern erfüllt werden soll. Begleitheizungen sind nicht erwähnt.

Die sich türmenden Kunststoffe werden bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze gelagert. Es fehlen Aussagen, wie das Löschen bzw. das Übergreifen von Flammen des Kunststoffes auf anliegende Felder verhindert werden sollen.

Die Brandschutzkonzeption und die Lärmschutzuntersuchung zu überarbeiten, das die angegebene Entfernung zu nächsten Wohnbebauung Dorfstraße 4 nicht 100 m sondern nur max. 50 m beträgt.

Es liegen erhebliche Immissionen hinsichtlich Lärm und Geruch vor.

Die Gemeinde hat sich mit den widerstreitenden, zu schützenden Belangen intensiv auseinandergesetzt.

Im Ergebnis ist es für die Gemeinde denkbar, einen Kompromiss dergestalt abzuschließen, dass die bereits geführten Abstimmungen zwischen Antragsteller und Gemeinde fixiert werden.

Auf Vorschlag des Antragstellers soll das Firmengrundstück nach Beendigung der gewerblichen Nutzung zur Wohnbebauung umgenutzt werden. Diesen Vorschlag aufgreifend, schlägt die Gemeinde Zülów hier als gemeinsamen Lösungsvorschlag die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens mit einer befristeten Genehmigung des vorliegenden Antrages bis zum 31.12.2026 vor.