



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> 2022/WIT/672
	<b>Status:</b> öffentlich
	<b>AZ:</b>
	<b>Datum:</b> 08.12.2022
	<b>Wiedervorlage:</b>
<b>Satzung über Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden für das Gebiet "Wohnpark am Triftweg" hier: Abwägungsbeschluss</b>	
<b>Fachdienst Bau</b> <b>Knaack, Bernd</b> <b>Beratungsfolge</b>	<b>20.12.2022</b> <b>Gemeindevertretung Wittenförden</b>

**Sach- und Rechtslage:**

Die Gemeinde Wittenförden hat das Beteiligungsverfahren für die Behörden und TÖB im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird im Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Die Nachweise werden im Beteiligungsverfahren erbracht.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig in der Zeit vom 11. März 2019 bis 15. April 2019, die Behörden und TÖB wurden durch Beteiligung mit Anschreiben vom 21.03.2019 am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen ist erfolgt.

Die Öffentlichkeit wurde mit den Entwürfen der Planzeichnung, der Begründung und den zugehörigen Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. Januar 2021 bis zum 26. Februar 2021, die Behörden und TÖB wurden durch Beteiligung mit Anschreiben vom 18.01.2021, ebenso die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen in der Entwurfsphase ist erfolgt.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde nachgewiesen.

Mit der verkehrlichen Anbindung fanden Abstimmungen und Erörterungen mit den zuständigen Behörden und Stellen statt. Nunmehr ist eine verkehrliche Anbindung als zusätzliche und neue verkehrliche Anbindung über eine Anbindung an den Hofweg und dann an die Dorfstraße vorgesehen. Hier befindet sich die Hauptzufahrt, um den Triftweg entsprechend zu entlasten. Die Zustimmung der Behörde hierfür liegt vor. Im Rahmen der technischen Planung wird der Sachverhalt beachtet. In den textlichen Festsetzungen werden die Stellplätze je Grundstück mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt. Der Löschwasserbedarf kann abgesichert werden. Im Zuge der Planung wurden die entsprechenden Höhenbezugspunkte festgelegt. Hinsichtlich der Geruchssituation sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, weil mittlerweile der Bebauungsplan Nr. 16 für Wohnbebauung anstelle der landwirtschaftlichen Anlagen aufgestellt wird. Die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen wurden im Laufe des Verfahrens mit dem Entwurf erneut abgestimmt. Dies hat keine Auswirkungen auf das Konzept für den Bebauungsplan.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden beachtet. Der Standort des vorhandenen Abwasserpumpwerkes wird gemäß Vermessung berücksichtigt und in Vereinbarung mit den neuen Planungszielen gebracht. Der öffentliche Bereich an Verkehr im Bereich an der Dorfstraße wird nicht weiter behandelt. Für die Gemeinde ist maßgeblich, dass der Stellplatzbedarf innerhalb des Gebietes hinreichend abgedeckt wird und im Bereich des Plangebietes ergeben sich entsprechende Möglichkeiten.

Die Flächen im Bereich des Triftweges sind für zukünftige Inanspruchnahme von Flächen und Ausbaumaßnahmen weiterhin dargestellt und festgesetzt. Bauliche Maßnahmen wären hier nur im Zusammenhang mit der Hausgruppe erforderlich. Im Bereich am Teich bleibt ein Wendebereich, der nicht gesondert ausgebaut werden soll; als Schotterrasenbereich verbleiben soll.

Die Löschwasserzisterne wurde nach Vorgabe der technischen Planung entsprechend ergänzt. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bauleitplan wurde die wasserrechtliche Genehmigung zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses eingeholt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist gesichert.

Im Zusammenhang mit naturschutzfachlichen Anforderungen haben sich Änderungen im Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen ergeben.

Während ursprünglich die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Naturschutzes vorgesehen war, hat sich im Verfahren ergeben, dass die Forstbehörde Belange geltend gemacht hat und Voraussetzung für die Bauleitplanung die Waldumwandlung auf Teilflächen erforderlich wurde.

Die Inaussichtstellung der Waldumwandlung liegt vor mit Schreiben vom 27. Juli 2022. Voraussetzung ist, dass entsprechend Waldumwandlungsflächen geregelt werden. Hierzu ist durch die Gemeinde der Vertrag zur Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten, Entwurf vorliegend vom 26.09.2022, unabdingbar abzuschließen und der erforderliche Betrag für den Erwerb zu leisten. Ohne diese Regelung ist der Plan nicht umsetzbar.

Darüber hinaus waren für einzelne Bäume Anträge auf Ausnahmegenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V zu stellen. Die Ausnahmegenehmigung liegt mit Bescheid vom 22.11.2022 durch den Landkreis vor. Die Ersatzpflanzungen sind vorzusehen und vorzunehmen.

Des Weiteren war es erforderlich, die Ausnahmegenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V für den Teich und die mittelbaren Beeinträchtigungen auf den Teich zu erwirken. Auch hierfür liegt die Ausnahmegenehmigung mit Bescheid vom 22.11.2022 vor. Die Auflagen sind entsprechend zu erfüllen. Das heißt maßgeblich, dass eine Abstimmung der privaten Grundstücke zum Teich durch eine Heckenpflanzung erfolgen muss.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen macht sich die Gemeinde den Abwägungsbeschluss zu Eigen und beschließt, die Anforderungen auch in der Satzungsunterlage einzuarbeiten.

Im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorhabens war die Synergie mit dem Bebauungsplan Nr. 16, der mittlerweile in Aufstellung ist, zu überprüfen. Im Bebauungsplan Nr. 15 allein genommen, wären im gewählten Verfahren keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, da nunmehr eine zeitgleiche Aufstellung mit dem Bebauungsplan Nr. 16 erfolgt, ist Ausgleich und Ersatz erforderlich. Hierzu vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass mit dem Erwerb von 35.218 m<sup>2</sup> Waldökopunkten der Ausgleich sichergestellt werden kann. Der flächenhafte Eingriff und der Funktionsverlust im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planziele des Bebauungsplanes Nr. 15 ergibt ein Erfordernis von 26.666,80 KFÄ. Mit dem Erwerb von 35.218 m<sup>2</sup> Waldökopunkten kann der Ausgleich erbracht werden.

Die Planunterlagen sind um die Ergebnisse der Abwägung zu ergänzen. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen, für die festgesetzten Planziele im Plangebiet und somit zu keiner erneuten Auslegung der Planunterlagen. Zudem ist die Gemeinde Wittenförden als Grundstückseigentümerin die alleinige Betroffene hinsichtlich der Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse. Die Begründung wird entsprechend der Abwägungsentscheidung fortgeschrieben und ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Gemeinde Wittenförden zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Mittel sind Haushalt eingestellt

**Anlage**

Anlage 1: Abwägungsdokumentation zum Entwurf (Stellungnahmen und Abwägungs-vorschlag in tabellarischer Form)

Anlage 2: Ergänzende Dokumentation zur Abwägung in Vorbereitung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses zum Nachweis der Klärung der naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Belange (bestehend aus Anlage 2.1 bis 2.6)

**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:

(Bürgermeister)