

**V o r l a g e**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 17.05.2018**

**Betr.:           Bebauungsplans Nr. 27-15 „Birkenallee 27 - 31 “**  
**Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Finanzierung und Zuständigkeit**
- D) Umweltverträglichkeit**
- E) Beschlussvorschlag**

**Zu A)**

Der Planentwurf durchlief die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Von den Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Lediglich haben die Eigentümer des Flst. 146/3 ihre Mitwirkungsbereitschaft bzgl. der Waldumwandlung erklärt.

Als wesentliche Konfliktpunkte der TöB-Beteiligung erwiesen sich die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II und die erforderliche Waldumwandlung/Waldabstandsunterschreitung.

Von dem Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone Graal-Müritz hat die unt. Wasserbehörde auf der Grundlage eines geohydrol. Gutachtens und unter Beteiligung des WWAV für den B-Plan eine Ausnahme erteilt. Die dabei verfügbaren Auflagen wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen (TF 4.1, 4.2).

Zur Frage des Waldabstandes war die Gemeindevertretung bereits mit der Entwurfsfassung der Vorgabe der Forstbehörde gefolgt und hat die Waldflächen, die innerhalb des 30-m-Abstandes zu den vorgesehenen Baugrenzen des B-Plans liegen, in den Geltungsbereich einbezogen, um eine Umwandlung in eine öff. Parkfläche mit teilw. Rodung der dort befindlichen Bäume zu ermöglichen. Im Beteiligungsverfahren hat die Forstbehörde eine Waldumwandlungserklärung für die Baugrundstücke des B-Plans und für die als Park vorgesehene Waldabstandsfläche abgegeben (Stellungnahme v. 02.03.2018). Damit liegen die erforderlichen Voraussetzungen des § 15a LWaldG für den Erlass des B-Plans formal vor. Eine gezielte Nachfrage hinsichtlich der Einbindung der Naturschutzbehörde und der Verbindlichkeit der WU-Erklärung für den späteren Planvollzug beantwortete die Forstbehörde nicht eindeutig, holte jedoch eine Beteiligung der Naturschutzbehörde nach. (Die

Forstbehörde bestätigte eine „gewisse Rechtsbindung“ und gab den Plan zur Beschlussfassung frei.)

Die Genehmigung zur Waldumwandlung wird auf gesonderten Antrag nach Rechtskraft des B-Plans erteilt. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang für artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse und für die Erfüllung der walddrechtlichen Ersatzpflichten vorab Ökopunkte und Waldpunkte bei der Forstbehörde reserviert und außerdem mit den beiden privaten Grundstückseigentümern die Mitwirkung und anteilige Kostentragung abgestimmt.

### **Zu B)**

Der zur Beschlussfassung vorgelegte Plan schafft formal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der beantragten Bebauung auf Flst. 146/3 (ursprünglicher Planungsanlass). Als nächste Schritte müssen auch für die Flst. 145, 146/3 (mindestens) positive Bauvorbescheide beigebracht werden, um die zeitlichen und materiellrechtlichen Bindungen für die notwendige Waldumwandlung und Rodung/Teilrodung zu ermöglichen (§ 15 (8) LWaldG). Sodann kann die in Aussicht gestellte Umwandlungsgenehmigung eingeholt und die Rodung vorgenommen werden. Danach liegen die Voraussetzungen vor, um die Baugenehmigung auf Flst. 146/2 ohne den bisherigen Vorbehalt des Waldabstandes zu erteilen.

Die Verwaltung geht mit ihrer Beschlussempfehlung unter Pkt. 2 davon aus, dass zwischen den Planbetroffenen Einvernehmen in der planerischen Zielstellung - der Bebauung der Flst. 145, 146/2, 146/3 - besteht. Das Risiko einer Rechtsprüfung des Plans kann deshalb als gering eingeschätzt werden. Die im Aufstellungsverfahren thematisierten rechtlichen Angriffspunkte (Erforderlichkeit des Plans, Beachtung des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebotes, Vollzugsfähigkeit des Plans) wurden insoweit im Interesse der von der Gemeindevertretung gewünschten Durchsetzung des Bebauungsanspruchs zurückgestellt.

Wegen der vg. Angreifbarkeit des B-Plans, insbesondere wegen der ungesicherten Vollzugsfähigkeit des Plans, wird um Prüfung und Entscheidung über eine alternative Beschlussfassung unter Pkt. 2a gebeten und für diesen Fall der weitere Handlungsfaden vorgezeichnet (Pkt. 3a). Die Naturschutzbehörde wird nach telefonischer Rücksprache der WU-Erklärung der Forstbehörde nicht zustimmen. Die Forstbehörde ist bei der späteren WU-Genehmigung aber gem. § 42 (2) NatSchAG M-V auf das Einvernehmen der Naturschutzbehörde angewiesen. Sie kann dieses Einvernehmen weder ersetzen noch im Wege einer Güterabwägung überwinden. Die vorliegende Stellungnahme der Forstbehörde v. 02.03.2018 erreicht insoweit nicht die gem. § 15a (2) LWaldG vorgesehene Rechtswirkung einer WU-Erklärung; der B-Plan darf nach § 15a (2) LWaldG also nicht beschlossen werden. Er könnte später auch nicht vollzogen werden, weil die Grünfläche ‚Park‘ nicht umsetzbar ist und damit – bei unveränderter Ablehnung einer Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes – auch die Bebauung der Flst. 145, 146/2, 146/3 nicht genehmigungsfähig wird.

Würde die Gemeinde einen derart fehlerhaften Plan beschließen, muss sie Planungsschadensansprüchen entgehen für den Fall, dass der Plan später für unwirksam erklärt und die festgesetzte WA-Nutzung wieder aufgehoben würde.

Entsprechend der Festlegung im Bauausschuss am 12.04.18 wurde Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK aufgenommen und die Forstbehörde mit Bitte um Prüfung einer Minimierung der Waldumwandlung angeschrieben. Eine Reduzierung des Waldabstandes zur Minimierung der Eingriffsfläche ist nach Einschätzung der Forstbehörde nicht möglich.

Zwischenzeitlich wurde aber das Einvernehmen der UNB erteilt und damit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

#### **Zu C)**

Die Planungskosten, die Kosten für ein hydrogeologisches Gutachten und für eine Artenschutzprüfung werden von der Gemeinde getragen. Diese Ausgaben sowie die künftigen Kosten für den Erwerb von Waldpunkten (Waldumwandlung) und für den Erwerb von Ökopunkten (Artenschutzerfordernisse) finanziert die Gemeinde vor. Diese Gesamtkosten werden – bei Vollzug des B-Plans – flächenanteilig auf die begünstigten Grundstückseigentümer (Flst. 145, 146/2, 146/3) umgelegt.

#### **Zu D)**

Die Planung wurde als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wurde deshalb nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **Zu E) Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

1. Die zum Entwurf vom 11.07.2017 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurden mit den Ergebnissen gem. Anlage 1 (liegt vor –s. BA 12.04.18) geprüft.
2. Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), beschließt die Gemeindevertretung den B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee 27 - 31 “ betreffend die Baugrundstücke Birkenallee Nr. 27, Nr. 29 und Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2- liegt vor s. BA 12.04.18). Die Begründung zu der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27-15 wird gebilligt (Anlage 3 – liegt vor – s. BA 12.04.2018).
3. Die Satzung über den B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee 27 - 31 “ ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

Giese  
Bürgermeister



**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend:	—
Ja- Stimmen:	—
Nein- Stimmen:	—
Stimmenthaltungen:	—