

Vorlage für Gemeinde Trollenhagen

öffentlich
VO-38-BO-25-706

Satzung der Gemeinde Trollenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“

1. Aufstellungsbeschluss
2. Einleitungsbeschluss zur Durchführung des
Vergabeverfahrens zur Vergabe
einer Planungsleistung

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Christin Niestaedt	<i>Datum</i> 13.05.2025 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen (Entscheidung)		Ö
Ausschuss für Finanzen, Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Trollenhagen (Vorberatung)		Ö

Sachverhalt

Die wirksame Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen enthält städtebauliche Festsetzungen, die sich im Vollzug und Anwendung dieses Bebauungsplanes als regelungsunscharf erwiesen haben. Dies führt zu Unsicherheiten bei der Beurteilung von Bauvorhaben im nachgelagerten Vorhabengenehmigungsverfahren und zur Notwendigkeit der planerischen Konfliktlösung auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich, um die wesentliche städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplanes hinreichend zu bestimmen und Konflikte im Vollzug sachgerecht zu lösen.

Damit der Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen eine hinreichende Steuerungswirkung entfalten kann, ist dieser im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (möglichst als Textbebauungsplan) einer ersten Änderung zuzuführen. Das vereinfachte

Verfahren gemäß § 13 BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB kann abgesehen werden.

Paragraf 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Aufstellung erfolgt ohne Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im wirksamen Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen wird die städtebauliche Zielsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO verfolgt, dass im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein 6 Meter breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt wurde, welche frei von jeglicher Bebauung und Versiegelung bleiben soll. In Ergänzung dazu wird im Bebauungsplan ebenfalls verfolgt, dass der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum frei von baulichen Anlagen bleiben soll. Im Rahmen der städtebaulichen Ordnung ist im Ergebnis im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt, dass somit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen und Carports nach § 12 BauNVO nur innerhalb des nach § 23 BauNVO festgesetzten Baufeldes errichtet werden dürfen.

Bauplanungsrechtlich sind Zaunanlagen zur Einfriedung des Grundstückes, Zufahrten und Zugänge zur inneren Erschließung des Baugrundstückes und der Hauptanlage, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeneivellierung als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einzustufen. Nach aktueller Rechtslage des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen sind diese Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. außerhalb der Baugrenze, nicht zugelassen.

Aufgrund der topografischen Lage der Baugrundstücke (die Baugrundstücke liegen zum Höhenbezugspunkt in einer Hanglage) ist eine künstliche Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche bei den Baugrundstücken im Zuge der Niederschlagswasserfreilegung erforderlich. Gemäß 2 Abs.1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V sind Aufschüttungen bauordnungsrechtlich bauliche Anlagen und bauplanungsrechtlich werden sie sofern sie dem Baugrundstück, der Hauptanlage oder dem Baugebiet dienen und untergeordnet sind als Nebenanlage nach § 14 BauNVO klassifiziert. Nach aktueller Rechtslage wäre eine Aufschüttung somit nur innerhalb der Baugrenze möglich. Ebenfalls könnten nach aktueller Rechtslage Zufahrten und Zugänge als Nebenanlage nicht bis zur Erschließungsstraße herangebaut werden. Die Baugrundstücke könnten nach aktueller Rechtslage auch nicht mit einer künstlichen Zaunanlage eingefriedet werden, sondern nur mit einer belebten Einfriedung.

Zwar begründen die derzeitigen Festsetzungen zur Stellung der Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen durchgreifende Regelungsklarheit, allerdings bieten sie derzeit kein Raum für notwendige Abweichungen die städtebaulich vereinbar wären, da einerseits der Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen keine Festsetzungen zur Art und Umfang von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB enthält und in der Regel ein Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 2 BauGB für notwendige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die außerhalb der Baugrenzen platziert werden sollen nicht zur Bewilligung führt. Denn die Befreiung kann nicht als Vehikel dafür herhalten, die von der Gemeinde getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben. Sie darf - jedenfalls von Festsetzungen, die für die Planung tragend sind - nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (vgl. OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 26. Mai 2021 - 1 LB 9/17). Daran

gemessen scheidet die Erteilung einer Befreiung aus, denn es liegen für eine Befreiung keine Gründe vor, die sich nicht auch für andere Grundstücke innerhalb des Baugebiets anführen ließen. Die Festsetzungen hinsichtlich Bebauungsfreihaltebereiche sind hier ein wichtiger Bestandteil des planerischen Grundkonzepts des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen, das durch die Erteilung von Befreiungen vollständig ausgehebelt würde. Verfolgtes Planungsziel der Gemeinde Trollenhagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 war es, die Bereiche außerhalb der Baugrenzen von der Bebauung freizuhalten um somit eine natürliche Abgrenzung zum Landschaftsraum herzustellen. Die Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für ein Einzelvorhaben würde Vorbildwirkung für andere Vorhaben im gesamten Plangebiet haben, was dem Regelungscharakter der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB entgegensteht.

Zur Feinjustierung der Anwendungsregelungen des Bebauungsplanes, soll dieser geändert werden und im Rahmen einer textlichen Festsetzung von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB, von den textlichen Festsetzungen zu Punkt 2.1, ergänzt werden:

Textliche Festsetzung zur Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB - Ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen:

Abweichend von der Festsetzung gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO zu Punkt 2.1, nach der Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind, wird gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme für folgende Nebenanlagen zugelassen:

- Zaunanlagen zur Einfriedung des Baugrundstückes,
- Aufschüttungen zur künstlichen Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche und deren Abstützung durch Stützmauern oder Böschungen,
- Zufahrten und Zugänge zur inneren Erschließung der Baugrundstücke und der Hauptanlagen.

Die Zulassung der Ausnahme setzt voraus, dass die Nebenanlagen keine erheblichen städtebaulichen oder gestalterischen Beeinträchtigungen, insbesondere unter dem Gebot der Rücksichtnahme, hervorrufen. Insofern wird auch der Bau einer Aufschüttung und deren Abstützung durch Stützmauern oder Böschungen und der Bau einer Zaunanlage in dem als private Grünfläche festgesetzten 6 Meter breiten Streifen im Zuge der Ausnahme zugelassen.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt die 1. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 und grenzt südlich an das

Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 4 zwischen den Straßen „Fuchsberg“ und „Hasensteig“ an.

2. Das Planungsziel ist die Ermöglichung einer bedarfsgerechten und funktionalen Erschließung der Grundstücke sowie eine sachgerechte Grundstückseinfriedung, ohne die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung der Begrünung und Freihaltung dieser Flächen erheblich zu beeinträchtigen.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
5. Die Gemeindevertretung beauftragt die Amtsverwaltung zur Einholung entsprechender Honorarangebote und zur Durchführung eines den Wertgrenzen entsprechenden Vergabeverfahrens (im Wege des Direktauftrages bis 5000 Euro netto oder im Wege eines Formellen Vergabeverfahrens ab 5000 Euro netto). Die anschließende Zuschlagserteilung ist gemäß § 22 Abs. 4a Kommunalverfassung MV ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

a. bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
Bemerkungen: TEST		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

		Höhe von:	
Folgekosten (zu a.) und b.))			
Nein			
Ja	für Jahr	i.H.v.	

Anlage/n

1	Geltungsbereich aus dem Ursprung B-Plan- Nr. 15 "Erweiterung B-Plan-Nr.4 Podewall" (öffentlich)
---	---