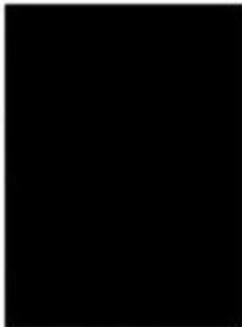




Bürgermeister der Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30

17094 Burg Stargard





30. März 2020



Stadt Burg Stargard

Stellungnahme zu dem in der Zeit vom 09.03.2020 bis 10.04.2020 ausgelegten Entwurf des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser Sache habe ich die Vertretung der 
, übernommen. Die Erteilung der Vollmacht wird anwaltlich versichert.

I.

Meine Mandanten sind Eigentümer und Bewohner eines ebenfalls in der Birkenallee liegenden Grundstücks samt Einfamilienhaus. Am Grundstück der Mandanten führt die Zugangsstraße zum Plangebiet vorbei.

In nicht einmal 50 m Entfernung zum Grundstück meiner Mandanten soll ein Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen werden.

II.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes geben wir für unseren Mandanten folgende Stellungnahme ab:

1.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist notwendige Wirksamkeitsvoraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB (OVG Münster Ur. 11. 9. 2008 – 7 D 74.07.NE; OVG Münster, ZfBR 2006, 490 (491); VGH Kassel, Ur. v. 25. 9. 2014 – 4 C 1328.12; VGH München, BauR 2011, 1775 Rn. 75; VGH München, Ur. v. 3. 8. 2010 – 15 N 10/358; OVG Saarlouis, Beschl. v. 29. 10. 2018 – 2 B 223.18). Ein solcher existiert nicht mehr. Der Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahre 1998 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplans aufgehoben.

2.

Nach § 12 III BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit unterliegt dieser auch der Auslegungspflicht nach § 3 BauGB. Dies ist nicht geschehen.

3.

Zudem ist die Begründung mehr als widersprüchlich in Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. So wird auf S. 3 der Begründung angeführt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1998 vollständig überlagert. Im nächsten Absatz wird sodann darauf verwiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1998 nicht vollständig überlagert. Diese Widersprüchlichkeit wird nicht aufgelöst.

4.

Zudem besteht kein Flächennutzungsplan für das Plangebiet, aus welchem der Bebauungsplan zu entwickeln ist. Soweit auf S. 6 der Begründung darauf verwiesen wird, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 IV BauGB aufgestellt wird, kann dies nicht überzeugen. Gemäß § 8 IV BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn

dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird. Als dringender Grund wird angegeben, dass die Nachnutzung der bestehenden Gebäude für touristische Zwecke zu sichern sei. Dies ist als Grund jedoch nicht ausreichend. Es ist nicht ersichtlich, warum nicht noch auf die Aufstellung des Flächennutzungsplans gewartet werden kann.

5.

Als grundlegend anzumerken ist, dass Vorgaben des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtvertretung nicht umgesetzt wurden. So hat der Stadtentwicklungsausschuss am 21.08.2019 beschlossen die Grundfläche für die Gebäude von 80 auf 60 m² zu begrenzen. Dies wurde dann so durch die Stadtvertretung ange- und übernommen. Diese Änderung taucht jedoch nicht in der Begründung des Bebauungsplanes auf. Der entsprechende Satz wurde lediglich gestrichen.

6.

Der Bebauungsplan wäre außerdem unwirksam, da er den notwendigen Abstand zum Wald gem. § 20 I 1 LWaldG M-V und § 1 Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) nicht beachtet. Drei der sechs Gebäude im Plangebiet unterschreiten den notwendigen Abstand. Soweit auf S. 8 der Begründung angeführt wird, dass ein erweiterter Bestandschutz nach § 1 X BauNVO festgesetzt werden könne, ist dies nicht zutreffend. Gem. § 1 III 1 BauNVO ist § 1 X BauNVO auf Sondergebiete „Ferienhäuser“ nicht anwendbar. Zudem verhindert § 3 WAbstVO M-V eine Umnutzung als Ferienhäuser. Außerdem ist die Umnutzung als Sauna von vornherein, wegen der erhöhten Brandgefahr, in der Nähe eines Waldes unzulässig.

7.

Gleiches gilt für die Gebäudeteile, die im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V liegen. Auch ist die Ausweisung des beabsichtigten Bestandschutzes gem. § 1 X BauNVO unzulässig.

8.

In der Begründung auf S. 11 wird geschrieben, dass die Nutzung im Plangebiet keine Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung erwartet werden. Außerdem werden

dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird. Als dringender Grund wird angegeben, dass die Nachnutzung der bestehenden Gebäude für touristische Zwecke zu sichern sei. Dies ist als Grund jedoch nicht ausreichend. Es ist nicht ersichtlich, warum nicht noch auf die Aufstellung des Flächennutzungsplans gewartet werden kann.

5.

Als grundlegend anzumerken ist, dass Vorgaben des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtvertretung nicht umgesetzt wurden. So hat der Stadtentwicklungsausschuss am 21.08.2019 beschlossen die Grundfläche für die Gebäude von 80 auf 60 m² zu begrenzen. Dies wurde dann so durch die Stadtvertretung ange- und übernommen. Diese Änderung taucht jedoch nicht in der Begründung des Bebauungsplanes auf. Der entsprechende Satz wurde lediglich gestrichen.

6.

Der Bebauungsplan wäre außerdem unwirksam, da er den notwendigen Abstand zum Wald gem. § 20 I 1 LWaldG M-V und § 1 Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) nicht beachtet. Drei der sechs Gebäude im Plangebiet unterschreiten den notwendigen Abstand. Soweit auf S. 8 der Begründung angeführt wird, dass ein erweiterter Bestandschutz nach § 1 X BauNVO festgesetzt werden könne, ist dies nicht zutreffend. Gem. § 1 III 1 BauNVO ist § 1 X BauNVO auf Sondergebiete „Ferienhäuser“ nicht anwendbar. Zudem verhindert § 3 WAbstVO M-V eine Umnutzung als Ferienhäuser. Außerdem ist die Umnutzung als Sauna von vornherein, wegen der erhöhten Brandgefahr, in der Nähe eines Waldes unzulässig.

7.

Gleiches gilt für die Gebäudeteile, die im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V liegen. Auch ist die Ausweisung des beabsichtigten Bestandschutzes gem. § 1 X BauNVO unzulässig.

8.

In der Begründung auf S. 11 wird geschrieben, dass die Nutzung im Plangebiet keine Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung erwartet werden. Außerdem werden

schädliche Umwelteinwirkungen wie Verkehrslärm nicht erwartet und dass insgesamt festzustellen sei, dass die Nutzung des geplanten Ferienhausgebietes die Nachbarschaft nicht stört. Es finden sich hier weder Ausführungen zum erwarteten vermehrten Verkehrsaufkommen noch ist ersichtlich, worauf sich die Feststellungen stützen. Zudem befürchten die Mandanten, dass es zu erheblichen Belästigungen durch An- und Abreiseverkehr kommt.

9.

Offensichtlich wurde übersehen, dass das Plangebiet an ein gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop, MST 08041, grenzt (siehe Anlage 1). Dieses stellt den natürlichen Lebensraum der Erdkröte dar. Diese steht unter strengem Naturschutz. Durch das Projekt wird der Lebensraum der Erdkröte in erhebliche Mitleidenschaft gezogen. Die Begründung verschweigt nicht nur, wie dies verhindert werden soll, sondern geht pauschal davon aus, dass eine Gefährdung nicht gegeben sei. Gleichsam verhält es sich mit den im Zuge einer neuen Kartierung festgestellten Otter- und Biberaufkommen.

10.

Zudem stellt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umgehung des Vergleichs meiner Mandanten mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Verwaltungsgericht Greifswald, Az.: 5 A 1158/10) dar. Es ist rechtsmissbräuchlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, gegen den Rechtsschutz schwieriger zu erreichen ist, als gegen eine Baugenehmigung. Überdies ergibt sich aus diesem Titel das Erfordernis der Beibringung eines Lärmimmissionsgutachtens.

11.

Nach § 12 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens „in der Lage“ sein. Nach den bisherigen Ausführungen ist dies schlicht nicht möglich, womit auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan unwirksam wäre.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage