

Amt Rostocker Heide

Der Amtsvorsteher

Eichenallee 20a
18182 Gelbensande

Beschlussvorlage

VBE/1928/2021/GGE

Beschluss der Gemeindevertretung Gelbensande über die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gelbensande

Amt/Aktenzeichen: BuE /	Erstellungsdatum: 21.04.2021
Verfasser:	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
29.04.2021	Bauausschuss Gelbensande
06.05.2021	Haupt- und Finanzausschuss Gelbensande
10.06.2021	Bauausschuss Gelbensande
01.07.2021	Gemeindevertretung Gelbensande

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor.:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

*ich bin im Besitz des folgenden Grundstückes in der Gemeinde Gelbensande:
Gemarkung Willershagen, Flur 2, Flurstück 45/15.*

*Soweit mir bekannt, befindet sich dieses Grundstück im Außenbereich der Ortschaft, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet.
Auf dem Grundstück hat die ortsansässige LPG bis 1990 eine Rinderzucht betrieben. Fundamente der Stallanlage, der Wirtschaftsgebäude sowie betonierte Parkflächen und Zufahrten sind immer noch erhalten.*

Nun möchte ich das Grundstück für mich nutzbar machen, eine Solaranlage von bis zu 750 kWp, eine Lagerhalle für meinen Betrieb sowie ein neues Wirtschaftsgebäude bzw. Wohnhaus errichten.

Meines Wissens nach muss dafür der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan entwickelt werden.

Ich habe bereits mit dem Planungsbüro IGN Melzer & Voigtländer Kontakt aufgenommen, um bei der Umsetzung, sofern diese genehmigt wird, professionelle Unterstützung zu erhalten.

*Ich möchte Sie nun bitten, meinen Antrag zu prüfen und hoffe auf ein positives Ergebnis.
Entsprechende Kosten werden von mir übernommen.*

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Im derzeit rechtskräftige FNP der Gemeinde Gelbensande liegt das Flurstück 45/15 der Flur 2 Gemarkung Willershagen teilweise im Bereich einer ausgewiesenen Wohnbaufläche und mit der Restfläche, die als Fläche für Landwirtschaft überplant ist.

VBE/1928/2021/GGE

Der Antragsteller plant auf dieser Fläche eine Photovoltaikanlage von bis zu 750kWp, Gewerbehallen und ein Wohngebäude.

Da eine Teilfläche des Flurstückes noch in der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche W 9 liegt, könnte dieser Teilbereich auch weiterhin als Wohnbaufläche erhalten bleiben und ermöglicht dem Antragsteller sein Wohngebäude zu errichten, wenn im Rahmen eines Bebauungsplanes das Baurecht geregelt ist.

Die restliche Fläche sollte als Gewerbefläche ausgewiesen werden, wobei eine Nutzungsartengrenze den Teil der Photovoltaikanlage von der Gewerbefläche, die für die Lagerhallen und Wirtschaftsgebäude vorgesehen sind, abgrenzt.

Das hat den Vorteil, dass bei Nutzungsaufgabe der Fläche der Photovoltaikanlage kein anderes Gewerbe angesiedelt werden kann und die Gemeinde damit einer ungewollten Ausdehnung der gewerblichen Nutzung auf diesen Flächen aktuell und auch für die Zukunft klärend regelt.

Des Weiteren schlägt die Verwaltung vor, den Geltungsbereich des B-Planes über den vorhandenen Wohnbestand bis an den Behnkenhäger Weg heran auszudehnen, wobei die bebauten Bereiche nur als Bestand Niederschlag finden und keine Entwicklungspotentiale ausweisen sollen. Dadurch kann auch die Erschließung des Vorhabengrundstückes durch eine im B-Plan festzusetzende Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche nördlich des Flurstückes 45/6 und 45/7 nachhaltig und endgültig geklärt werden.

Der Bebauungsplan sollte als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, damit ist der Vorhabenträger auf der Grundlage des BauGB komplett in der Pflicht und über den dafür abzuschließenden Durchführungsvertrag können zum gegebenen Zeitpunkt alle Befindlichkeiten, vor allem auch über Rückbauverpflichtungen der PV-Anlage nach Nutzungsaufgabe etc. geregelt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann im Parallelverfahren noch positiver landesplanerischer Stellungnahme zum Flächennutzplan eingeleitet werden, um den Zeitaufwand zu minimieren.

Der Antragsteller kennt diese Herangehensweise und ist damit einverstanden

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag mit den vorstehenden Festlegungen zuzustimmen.

Empfehlung des Bauausschusses vom 29.04.2021:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Gelbensande mit 4 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1-Stimmenenthaltung, dem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Flurstückes 45/15 der Flur 2 Gemarkung Willershagen und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel zur Baurechtschaffung für eine Photovoltaikanlage bis zu 750kWp, der Errichtung gewerblicher Lagerhallen und Wirtschaftsgebäude sowie den beiden Anträgen zur Schaffung von Baurecht für Wohngebäude innerhalb der im FNP ausgewiesener Wohnbaufläche W 9 unter folgenden Voraussetzungen zuzustimmen:

- Die Gemeinde ist von allen Kosten die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und den Kosten der Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan der Wohnbaufläche und für den vorhabenbezogenen B-Plan für Gewerbe und Photovoltaik sowie sich aus dem Verfahren ggf. entstehenden weitere Kosten freizuhalten.
- Mit den Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes ist ein leistungsfähiges Stadtplanungsbüro zu beauftragen.
- Der Bebauungsplan für Gewerbe/Photovoltaik ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Die Einleitung des Verfahrens kann nach positiver landesplanerischer Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden. Das geplante Wohngebäude ist im Bereich der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche W 9 anzuordnen.
- Die restliche Fläche sollte als Gewerbefläche ausgewiesen werden, wobei eine Nutzungsartengrenze den Teil der Photovoltaikanlage von der Gewerbefläche, die für die Lagerhallen und Wirtschaftsgebäude vorgesehen sind, abgrenzt.

VBE/1928/2021/GGE

- Der Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung im Bereich der Wohnbaufläche W 9 wird über den vorhandenen Wohnbestand bis an den Behnkenhäger Weg heran ausgedehnt, wobei die bebauten Bereiche nur als Bestand Niederschlag finden.
- Die Erschließung wird durch eine im B-Plan festzusetzende Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche nördlich des Flurstückes 45/6 und 45/7 einmündend in den Behnkenhäger Weg nachhaltig und endgültig auch für die sich daran anschließenden Gewerbeflächen geklärt werden.
- Die Gemeinde behält sich vor das/die Bauleitplanverfahren zu beenden, wenn zu erkennen ist, dass das angestrebte Ziel nicht zu erreichen ist.

Die Gemeindevertretung weist darauf hin, dass sich aus der Zustimmung der Gemeinde zu den vorliegenden Anträgen kein Anspruch auf Erreichen des angestrebten Planungszieles ableiten lässt.

Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.05.2021:

Herr Labitzke stellt den Antrag, das Flurstück 45/7 und 45/13 gemäß Schreiben vom 02.05.2021 mit in den Beschluss aufzunehmen.

Herr Harje merkt an, es sollte die Auswirkung auf das Wohnbauflächen-Kontingent geprüft werden!

Herr Labitzke möchte die Flurstücke 45/7 und 45/13 bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufnehmen.

Herr Heuer stellt den Antrag, diese Beschlussvorlage mit der Option der Erweiterung bezüglich des Antrags auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung zu nehmen.
Es erfolgt eine kurze Diskussion.

Die Beschlussvorlage wird mit 5 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0-Stimmenenthaltungen zurückgestellt.

Erneute Stellungnahme der Verwaltung:

Zwischenzeitlich wurde ein weiterer Antrag für die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Verwaltung abgegeben. Der wie folgt lautet:

Sehr geehrte Damen und Herren,

kürzlich habe ich erfahren, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie des B-Plans für das Flurstück 45/15 geplant ist.

Hiermit möchte ich den Antrag stellen, dass die Änderungen des Flächennutzungsplanes für das Flurstück 45/7 und 45/13 mit einbezogen werden und diese Flurstücke als Bebauungsfläche mit ausgewiesen werden.

Die dafür anfallenden Kosten würde ich in Absprache mit dem Investor anteilmäßig übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

VBE/1928/2021/GGE

Die oben genannten Flurstücke 45/7 und 45/13 sind im derzeit rechtskräftige FNP der Gemeinde Gelbensande bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht notwendig.

Der zweite Antrag ändert jedoch die Beurteilungssituation.

Denn durch den 2. Antrag ist die Regelung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie vordem vorgeschlagen, nicht sinnvoll.

Die Verwaltung empfiehlt daher

1. Einen Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche W 9 unter Einbeziehung des gesamten Bereiches wie vordem beschrieben aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Einer Änderung bedarf es daher nicht. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind durch beide Antragsteller zu tragen. Das Verfahren kann sofort eingeleitet werden.
2. Den Flächennutzungsplan für das geplante Gewerbe und die Photovoltaikanlage zu ändern und das Baurecht im Parallelverfahren durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes in Form eines vorhabenbezogenen B-Planes zu schaffen.

Stellungnahme des Bauausschusses vom 10.06.2021

Die Verwaltung unterbreitete und erläuterte den Mitgliedern des Bauausschusses am 10.06.2021 die im Beschlussvorschlag 1 formulierte Entscheidung zu den vorliegenden Anträgen.

Grundlage dieses Entscheidungsvorschlages ist die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Überplanung des Grundstückes 45/7 der Flur 3 Gemarkung Willershagen als Wohnbaufläche. Die eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig macht. Die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ermöglicht in diesem Bereich über eine Innenbereichssatzung in Form einer Klarstellung- und Einbeziehungssatzung dem Antrag zu entsprechen.

Damit kann dem bisherigen Willen der Gemeinde das Flurstückes 45/15 der Flur 2 Gemarkung Willershagen durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Baurechtschaffung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprochen werden. Außerdem besteht durch die Trennung der Verfahren die Möglichkeit für beide Antragsteller die städtebauliche Leistung getrennt voneinander direkt zu beauftragen.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen über den Beschlussvorschlag abzustimmen.

Der Bauausschuss hat über den Beschlussvorschlag 2 deshalb nicht mehr abgestimmt.

Finanzierung:

Durch eine Direktbeauftragung aller Leistungen durch den/die Antragsteller wird der Haushalt der Gemeinde nicht belastet.

1. Beschlussvorschlag Bauausschuss vom 10.06.2021

1. Die Gemeindevertretung Gelbensande stimmt dem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Flurstückes 45/15 der Flur 2 Gemarkung Willershagen und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel zur Baurechtschaffung für eine Photovoltaikanlage bis zu 750kWp, der Errichtung gewerblicher Lagerhallen und Wirtschaftsgebäude sowie einem Wohngebäude für den Antragsteller unter folgenden Voraussetzungen zu:

VBE/1928/2021/GGE

- Die Gemeinde ist von allen Kosten die mit dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines B-Planes verbunden sind freizuhalten.
- Mit den Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes ist ein leistungsfähiges Stadtplanungsbüro zu beauftragen.
- Der Bebauungsplan für Gewerbe/Photovoltaik/Wohnen ist als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Die Einleitung des Verfahrens kann nach positiver landesplanerischer Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden.
- Die Erschließung soll durch eine im B-Plan festzusetzende Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche nördlich des Flurstückes 45/6 und 45/7 einmündend in den Behnkenhäger Weg nachhaltig und endgültig geklärt werden. Die Erschließungsanlage soll außerdem die Erschließung einer Wohnbebauung auf dem Flurstück 45/7 dienen, die öffentlich-rechtlich zu sichern ist. Die Gemeinde behält sich vor das/die Bauleitplanverfahren zu beenden, wenn zu erkennen ist, dass das angestrebte Ziel nicht zu erreichen ist.

Die Gemeindevertretung weist darauf hin, dass sich aus der Zustimmung der Gemeinde zu dem vorliegenden Antrag kein Anspruch auf Erreichen des angestrebten Planungszieles ableiten lässt.

und

2. Die Gemeindevertretung Gelbensande lehnt dem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Flurstückes 45/7 der Flur 2 Gemarkung Willershagen und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel zur Baurechtschaffung für Wohnbebauung ab, da dieser Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht notwendig.

Die Gemeindevertretung beschließt dem Antrag durch Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung unter folgenden Voraussetzungen zu entsprechen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den klarzustellenden Bereich der bebauten Grundstücke direkt angrenzend an den Behnkenhäger Weg (Hausnummer 1c – 5) sowie den bebauten Teil des Flurstückes 45/7 der Flur 2 Gemarkung Willershagen.

Der unbebaute Teil des vorgenannten Flurstückes soll in den Innenbereich einbezogen werden (Einbeziehungsfläche).

- Die Gemeinde ist von allen Kosten die mit dem Verfahren zur Aufstellung der Satzung verbunden sind freizuhalten.
- Mit den Verfahren ist ein leistungsfähiges Stadtplanungsbüro zu beauftragen.
- Die restliche Fläche sollte als Gewerbefläche ausgewiesen werden, wobei eine Nutzungsartengrenze den Teil der Photovoltaikanlage von der Gewerbefläche, die für die Lagerhallen und Wirtschaftsgebäude vorgesehen sind, abgrenzt.
- Die Erschließung der auszuweisenden Einbeziehungsfläche ist privatrechtlich mit dem Eigentümer des Flurstückes 45/15 öffentlich-rechtlich zu sichern.
- Die Gemeinde behält sich vor das Verfahren zu beenden, wenn zu erkennen ist, dass das angestrebte Ziel nicht zu erreichen ist.

Die Gemeindevertretung weist darauf hin, dass sich aus dieser Willensbekundung zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung in Form einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung kein Anspruch auf Erreichen des angestrebten Planungszieles ableiten lässt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:
Davon anwesend:
Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

ODER

2. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Gelbensande stimmt dem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Flurstückes 45/15 der Flur 2 Gemarkung Willershagen und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel zur Baurechtschaffung für eine Photovoltaikanlage bis zu 750kWp, der Errichtung gewerblicher Lagerhallen und Wirtschaftsgebäude sowie den beiden Anträgen zur Schaffung von Baurecht für Wohngebäude innerhalb der im FNP ausgewiesener Wohnbaufläche W 9 unter folgenden Voraussetzungen zu:

- Die Gemeinde ist von allen Kosten die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und den Kosten der Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan der Wohnbaufläche und für den Vorhabenbezogenen B-Plan für Gewerbe und Photovoltaik sowie sich aus dem Verfahren ggf. entstehenden weitere Kosten freizuhalten.
- Mit den Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes ist ein leistungsfähiges Stadtplanungsbüro zu beauftragen.
- Der Bebauungsplan für Gewerbe/Photovoltaik ist als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Die Einleitung des Verfahrens kann nach positiver landesplanerischer Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden. Das geplante Wohngebäude ist im Bereich der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche W 9 anzuordnen.
- Die restliche Fläche sollte als Gewerbefläche ausgewiesen werden, wobei eine Nutzungsartengrenze den Teil der Photovoltaikanlage von der Gewerbefläche, die für die Lagerhallen und Wirtschaftsgebäude vorgesehen sind, abgrenzt.

- Der Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung im Bereich der Wohnbaufläche W 9 wird über den vorhandenen Wohnbestand bis an den Behnkenhäger Weg heran ausgedehnt, wobei die bebauten Bereiche nur als Bestand Niederschlag finden.
- Die Erschließung wird durch eine im B-Plan festzusetzende Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche nördlich des Flurstückes 45/6 und 45/7 einmündend in den Behnkenhäger Weg nachhaltig und endgültig auch für die sich daran anschließenden Gewerbeflächen geklärt werden.
- Die Gemeinde behält sich vor das/die Bauleitplanverfahren zu beenden, wenn zu erkennen ist, dass das angestrebte Ziel nicht zu erreichen ist.

Die Gemeindevertretung weist darauf hin, dass sich aus der Zustimmung der Gemeinde zu den vorliegenden Anträgen kein Anspruch auf Erreichen des angestrebten Planungszieles ableiten lässt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:
Davon anwesend:

VBE/1928/2021/GGE

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Anlage/n

2.Antrag
Darstellung IBS - VE-PLan
fnpgelbensande