Beschlussauszug

Konstituierende Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen vom 31.07.2024 (VO-38-BO-24-673)

Top 23 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“

1. Grundsatzbeschluss

2. Beschluss zur Vergabe eines Auftrages für eine Planungsleistungen für eine Schallimmissionsuntersuchung

3. Beschluss zum Abschluss von Städtebaulichen Verträgen

Herr Saß beantragt, diesen TOP ebenfalls zu vertagen. Die Gemeindevertretung ist sich einig, diesen TOP zu vertagen (8 Ja-Stimmen, 1x befangen).

Dem Amt Neverin wurde im Jahr 2022 bekannt, dass die Immobilien in der Hellfelder Straße 1, 1 d und 2, 17039 Trollenhagen zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Es handelt sich hierbei um die drei ehemaligen Musterhäuser. Diese drei Immobilien befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ der Gemeinde Trollenhagen und somit in einem ausgewiesenen und festgesetzten Gewerbegebiet. Die Art der baulichen Nutzung wurde hier mit § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung zum dauerhaften Wohnen ist daher derzeit unzulässig.

Im Rahmen der rechtlichen Subsumierung werden hier also bauliche Anlage mit einer bodenrechtlichen Relevanz im Widerspruch zu der öffentlich-rechtlichen Vorschrift der Satzung der Gemeinde Trollenhagen über den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ genutzt. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte kann nach § 80 Landesbauordnung M-V diese wohnliche Nutzung der drei Immobilien untersagen. Wird eine unzulässige Nutzung trotz einer schriftlich verfügten Nutzungsuntersagung fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Anlagen oder Teile der Anlagen versiegeln. Ein entsprechendes Verwaltungsverfahren zum Erlass einer Nutzungsuntersagung hat die Bauaufsichtsbehörde im Jahr 2023 gegen die drei Grundstückseigentümer bereits eingeleitet, allerdings noch nicht abgeschlossen.

Daraufhin haben sich drei Grundstückseigentümer an das Bauamt des Amtes Neverin gewandt, verbunden mit dem Wunsch der bauplanungsrechtlichen Überprüfung ob und inwieweit hier baurechtliche Verfahren eingeleitet werden können um die nahende Nutzungsuntersagung und drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden. Denn die Immobilien in der Hellfelder Straße 1 und 2 werden von den Grundstückseigentümern selber bewohnt. Einzig die Immobilie in der Hellfelder Straße 1d wird vermietet – aber auch hier begehrt der Grundstückseigentümer eine Lösung zum Erhalt der wohnlichen Nutzung.

In diesem Zusammenhang kann die Gemeinde Trollenhagen im Rahmen ihrer Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB den Versuch unternehmen, die

planungsrechtlichen Voraussetzungen zum dauerhaften Wohnen, konkret für den Geltungsbereich der drei o.g. Immobilien, zu schaffen.

Die drei Grundstückseigentümer haben diesbezüglich auf vorbereitende Nachfrage seitens des Amtes Neverin bereits schriftlich die Kostenübernahme für die Planungskosten und etwaige gutachterliche Kosten erklärt, sodass die Gemeinde Trollenhagen keine eigenen Planungskosten tragen muss (entsprechende Kostenübernahmeverträge wurden aber noch nicht abgeschlossen).

Ziel der Planung wäre die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO welchen dem Wohnen und der gleichzeitigen Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Dazu müsste der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ der Gemeinde Trollenhagen in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für ein Plangebiet von ca. 0,55 ha (siehe Anlage) geändert werden.

Bis dato war dieses bauplanungsrechtliche Ziel nicht zu realisieren, da im betreffenden Plangebiet ein erhöhter Gebietserhaltungsanspruch (Erhaltung eines reinen Gewerbegebietes) nach § 15 BauNVO, ausgehend von dem Hotel- und Restaurantbetrieb „Gasthof Schönbrunn“ angezeigt war. Die Nutzung des Gasthofes Schönbrunn wurde jedoch zum 30.06.2024 aufgegeben. Das betreffende Grundstück wurde verkauft und der neue Eigentümer wird das Objekt als Büro mit Eigentümerwohnung nutzen. Zwar wird diese Immobilie somit weiterhin gewerblich genutzt, allerdings geht von ihr keine erhebliche Störung mehr gegenüber der wohnlichen Nutzung der o.g. Immobilien aus, sodass das bauplanungsrechtliche Ziel zur Schaffung eines urbanen Gebietes nach § 6 a BauNVO realisiert werden könnte.

Allerdings geht natürlich weiterhin ein Gebietserhaltungsanspruch seitens der weiterhin bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung des B-Planes Nr. 2 aus.

So sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Schutz- und Ordnungsziele des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen eines Interessenausgleiches abzuwägen.

Bei der hier vorgeschlagenen Änderung der baulichen Nutzung des B-Planes Nr. 2 für einen Plangeltungsbereich von ca. 0,55 ha wird somit, um die Schutz- Ordnungs- und Abwägungsziele zu erreichen eine Schallimmissionsuntersuchung unumgänglich sein. Denn auch für ein urbanes Gebietes nach § 6a BauNVO wird eine wohnliche Nutzung der Immobilien nur möglich sein, sofern es sich bei den umliegenden Gewerbebetrieben um eben solche handelt welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies muss im Rahmen einer Schallimmissionsuntersuchung vor Aufstellung des Bebauungsplanes zur Änderung des B-Planes Nr. 2 zuvor untersucht werden.

Sofern im Rahmen dieser Schallimmissionsuntersuchung nämlich festgestellt wird, dass von den umliegenden Gewerbebetrieben eine wesentliche Störung für die Wohnnutzung ausgeht, kann das Planungsziel zur Schaffung eines urbanen Gebietes nicht realisiert werden, da in diesem Fall die Gewerbebetriebe dann einen Gebietserhaltungsanspruch erfolgreich geltend machen könnten. Es wird die Untersuchung folgender benachbarter Betriebe notwendig sein:

- Metallbau Ramm,
- Sanitärfachhandel Paulsen&Eckhardt „BäderWelten“ und
- ESG Energy Service Group im Gebäude des Sanitärfachhandel
- Büro ehemaliger Gasthof Schönbrunn
- einwirkenden Schallimmissionen durch den Straßenverkehr Hellfelder Straße

Durch das Amt Neverin wurde ein entsprechendes Angebot für eine Schallimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ eingeholt. Die gutachterlichen Kosten belaufen sich auf 7.122,15 Euro brutto.

Dem Amt Neverin liegt von den drei Grundstückseigentümern bereits schriftliche Kostenübernahmezusicherung vor, sodass die Gemeinde im Falle der Beauftragung dieser Schallimmissionsuntersuchung zunächst in Vorleistung gehen muss, die Kosten nach Abschluss der Planungsarbeit aber erstattet bekommt.

Im Falle der Zustimmung der Gemeinde zur Beauftragung der Schallimmissionsuntersuchung sind dennoch vor tatsächlicher Beauftragung des Umweltplaners entsprechende schriftliche Kostenübernahmeverträge mit den drei Grundstückseigentümern abzuschließen.

In Abhängigkeit des Ergebnisses dieser Schallimmissionsuntersuchung kann die Gemeinde Trollenhagen dann den Erfolg zur Änderung des B-Planes Nr. 2 im Rahmen der Neufestsetzung eines urbanen Gebietes abwägen und im Anschluss einen Aufstellungsbeschluss fassen, oder diesen ablehnen, eine weitere Planungsarbeit zur Erarbeitung des Bebauungsplanes über die Änderung des B-Planes Nr. 2 beauftragen und eben auch diese Planungskosten wieder auf die Nutznießer der Änderung des B-Planes Nr. 2 übertragen.

Mitwirkungsverbot
Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund 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 Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt:

1. **<u>Grundsatzbeschluss:</u>**
   - Das Vorhaben zur Änderung des B-Planes Nr. 2 mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO für einen Plangeltungsbereich von ca. 0,55 ha zu unterstützen.
   - Die Verwaltung wird beauftragt für die Erarbeitung des Bebauungsplanes über die Änderung des B-Planes Nr. 2 entsprechende Honorarangebote einzuholen und diese der Gemeindevertretung im Falle des Fassens eines Aufstellungsbeschlusses zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. **<u>Beschluss zur Vergabe eines Auftrages für die Planungsleistungen</u>**

für eine Schallimmissionsuntersuchung:

- Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden beauftragt, den Planungsauftrag des Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober für die Erstellung einer Schallimmissionsuntersuchung unter Vorbehalt der vorherigen Vertragsabschlüsse der noch zu schließenden Kostenübernahmeverträge, auf Basis der vorliegenden schriftlichen Kostenübernahmezusagen, entsprechend der Formvorschriften der Kommunalverfassung auszufertigen.

3. **Beschluss zum Abschluss von Städtebaulichen Verträgen:**

- Die Gemeinde kann nach § 11 BauGB städtebauliche Verträge schließen, wenn die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten erfolgen soll. Dazu gehört u. a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie erforderlichenfalls die Ausarbeitung weiterer Gutachten. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt den Abschluss der städtebaulichen Verträge mit den drei betreffenden Grundstückseigentümern in der Hellfeder Straße 1, 1d und 2, 17039 Trollenhagen zur Kostenregelung der Kostenübernahme für die Schallimmissionsuntersuchung und etwaiger weiterer Planungskosten für die Erstellung und Aufstellung des Bebauungsplanes zur Änderung des B-Planes Nr. 2.
- Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden beauftragt diese Verträge entsprechend der Formvorschriften der Kommunalverfassung auszufertigen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder	Anzahl befangene Mitglieder*	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltunger
0	0	0	0	0	0

*Mitwirkungsverbot im Sinne des § 24 (1) Kommunalverfassung MV

Die Einwohner verlassen die Sitzung.

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Neverin, den 7. Oktober 2024

Ekkehard Ramm
Gemeinde Trollenhagen