

Abwägungsvorschläge
zu eingegangenen Stellungnahmen zur
Zweiten Änderung des
Bebauungsplan Nr. 09.91.01 / 6a
„Hafen - Ehemaliges Molkereigelände“
der Landeshauptstadt Schwerin

Stand: 19. April 2011

Anlage 1

Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von :

Fam. Sandra und Peter Augustin (Anlage 2)

Wassersportverein Ziegelaußensee Schwerin e. V. (Anlage 3)

Zur Kenntnis genommen werden die Hinweise von :

Interessengemeinschaft Ziegelinnensee e. V. (Anlage 4)

Nr. 1

Anlage 2

Beteiligte Fam. Sandra und Peter Augustin
mit Schreiben vom 28.12.2009

Anregungen

Die unterschiedliche Festsetzung von kleineren Stichstraßen im Plangebiet teils als private, teils als öffentliche Erschließungsanlagen führe zu gravierenden und offensichtlichen Ungerechtigkeiten. Stichstraßen sind im östlichen und westlichen Teil des Plangebietes als private Erschließungsanlagen festgesetzt, im Norden des Plangebietes dagegen als öffentliche Anlagen.

Dies sei unverständlich und eine Ungleichbehandlung der Anwohner der erstgenannten Straßen. Es sei nicht ersichtlich, warum eine solche Unterscheidung notwendig sei.

Die Beteiligten schlagen vor, die Privatstraßen als öffentliche Straßen zu widmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die unterschiedliche Festsetzung ist zutreffend dargestellt. Die Festsetzungen wurden seinerzeit bei Plan-erarbeitung nicht für das gesamte Plangebiet, sondern jeweils nur für die drei benannten Bereiche des Plangebietes (Nord, Süd, Ost) einheitlich gehandhabt.

Dabei überwiegt im Plangebiet die Festsetzung dieser kleinen Stichstraßen als private Erschließungsanlagen. Nur an der nördlichen Lucie-Höflich-Straße sind 4 öffentliche Stichstraßen verblieben.

Für die Erschließung von einzelnen hinterliegenden Einfamilienhausgrundstücken und die Anlage von Wohnwegen für eine Reihenhausezeile ist die Erstellung von kleinen privaten Erschließungsanlagen eine verbreitete und anerkannte Lösung.

Aufgrund der Gleichwertigkeit der Festsetzung und der geringen Bedeutung des Sachverhaltes wurden Erörterungen über die unterschiedliche Festsetzung im Planverfahren nicht geführt.

Die überschaubaren Kosten einer solchen kurzen Erschließungsanlage verteilen sich auf diesem Wege konkret auf die wenigen Nutzer. Die Ausbau- und Unterbauqualität dieser nicht von Lkw befahrenen Stiche lässt sich nach den tatsächlichen Nutzungserfordernissen gestalten. Eine Mitnutzung der Anlagen durch die Öffentlichkeit erfolgt im Allgemeinen nicht, so dass Kostengerechtigkeit besteht. Die Nutznießer der Verkehrsanlage sind identisch mit denjenigen, die die Kosten tragen.

In den Geltungsbereich der hier anstehenden Planänderung sind drei private Erschließungsanlagen einbezogen, so dass hier die von den Beteiligten geforderte Neufestsetzung als öffentliche Erschließungsanlagen planungsrechtlich möglich wäre. Für diese privaten Erschließungsanlagen erfolgte indes bei der Herstellung keine städtische Bauüberwachung, Kontrolle der eingebauten Materialien, etc.

Da keine Gründe erkennbar sind, diese beiden Stichstraßen und den Wohnweg als öffentliche Erschließungsanlagen zu übernehmen, wird empfohlen, die Anregung zu einer Neufestsetzung als öffentliche Erschließungsanlagen im Planänderungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Nr. 2

Anlage 3

Beteiligter Wassersportverein Ziegelaußensee Schwerin e. V.

mit Schreiben vom 29.10.2009 (Klage) und vom 28.12.2009

Anregungen

Schreiben vom 28.12.2009

Der Verein wendet sich gegen die Einbeziehung der Wasserfläche zwischen den Bootshäusern 9 und 11 in die Planänderung. Diese Wasserfläche sei vom Verein gepachtet und der Landeshauptstadt Schwerin sei spätestens seit dem 20.06.2007 bekannt, dass der Wassersportverein den Wiederaufbau der abgebrannten Bootshausanlage (Bootshaus 10) anstrebt und am 29.10.2009 eine Klage gegen die Ablehnung der beantragten Wiedererrichtung des Bootshauses eingereicht habe.

Daher sei die nachträgliche Einbeziehung dieser Fläche in den Bebauungsplan und die dazu in der Begründung getroffenen Aussagen (vor allem Kap. 1.1 Anlass und Zweck der Planänderung und Kap. 2.3 Öffentliche Ufergrünanlage und Wasserfläche, Freiraumgestaltung) ein untauglicher Versuch, die Rechte des Wassersportvereins zu beschneiden.

In der Abwägung möge bedacht werden, dass die Wiedererrichtung nicht das Privatinteresse Einzelner sei, sondern dahinter das Interesse des Vereins als juristische Person stehe.

Die Klage vom 29.10.2009

im bauordnungsrechtlichen Verfahren gegen die versagte Wiedererrichtung führt als wesentliche Argumentationslinien auf :

- Die Wiedererrichtung des Bootshauses ist nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil, Einfügung in die nähere Umgebung) zu beurteilen ;
- Ausführungen, wie mit der Frage der Sicherung der Erschließung im Bauantragsverfahren umzugehen ist
- Von der Stadt benannte entgegenstehende Planung wird als Ablehnungsgrund für den Wiederaufbau in Zweifel gezogen ;
- Wertigkeit von Naturschutzbelangen im Bauantragsverfahren
- Fehlerhafte Ermessensausübung

Stellungnahme der Verwaltung

Der Antrag auf Neuerrichtung eines Bootshauses vom 20.06.2007 und die Klage vom 29.10.2009 sind bekannt und ausgewertet worden.

Über die Klage und die dort angeführten Argumente wird das Verwaltungsgericht in Folge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eine Entscheidung treffen.

In die Abwägung über die zu verfolgenden Ziele der Bebauungsplanänderung sind die Argumente unter den ersten 3 Anstrichen nochmals begleitend einzubeziehen.

I. Rechtskräftiger Bebauungsplan ‚Hafen - Ehemaliges Molkereigelände‘

Hinsichtlich der Anregungen und Wünsche des Vereins ist zunächst an die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Hafen - Ehemaliges Molkereigelände‘ in den Jahren 2005 und 2006 und an die am 25.09.2006 beschlossene Abwägung zum Bebauungsplan zu erinnern. Der Bebauungsplan hatte ursprünglich zum Ziel, das etwa 200 m weiter westlich gelegene Reihenbootshaus 6 entfernen zu können und sich um Ersatz für die 4 Eigentümer an anderer Stelle zu bemühen. Nahe diesem Bootshaus soll ein Steg für die Öffentlichkeit erstellt werden, dessen Errichtung nun für das Jahr 2010 ansteht. Mit der Verlagerung des Bootshauses hätte im Umfeld des Steges der Öffentlichkeit mehr Bewegungsfläche zur Verfügung gestanden.

Von der Zielsetzung dieser Verlagerung ist nach der öffentlichen Auslegung aus Rücksichtnahme auf die Bewohner von Bootshaus 6 und den Bootshausverein Abstand genommen worden. Dabei entschied die Stadtvertretung schließlich über die Nichtweiterverfolgung einer Verlagerung von Bootshaus 6 auch im Bewusstsein, dass infolge des bereits Jahre zuvor erfolgten Ab Brennens von Bootshaus 10 eine Lücke an anderer Stelle am Ufer entstanden ist. Dazu heißt es in der Abwägung in Anlage 3, Nr. II :

„... dass der mittlerweile eröffnete Uferzugang an der durch Bootshausbrand entstandenen Stelle ... die Inanspruchnahme der ufernahen Flächen soweit räumlich entzerrt, dass eine Beibehaltung des (weiter westlich gelegenen) Bootshauses (Nr. 6) vertretbar wird.“

In der Begründung zum B-Plan heißt es (Kap. 5.12. erster Absatz, zweite Absatzhälfte) :

„Die von den Bootsschuppeneignern in Nutzung gehaltenen Böschungsflächen sind wegen des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs mit der neu zu schaffenden öffentlichen Ufergrünanlage in die Planung einbezogen. Eine zukünftige Verpachtung der Böschungsflächen an den Bootshausverein kann erfolgen, wenn sich hieraus Behinderungen der öffentlichen Nutzung auf den frei zugänglichen Flächen der Ufergrünanlage nicht ergeben und die Flächen gestalterisch nicht zu sehr auseinanderfallen.“

Aus der Begründung ergibt sich also der Vorrang der Ufergrünanlage für die Naherholung. So geht und ging die Landeshauptstadt Schwerin ersichtlich davon aus, dass ein Uferabschnitt mit freiem Uferzugang nur der öffentlichen Nutzung dienen soll. In der Begründung heißt es weiter (Kap. 5.1.2, zweiter Absatz) :

„Es ist im Rahmen der beabsichtigten Gebietsentwicklung erforderlich, die Zugänglichkeit der Allgemeinheit zum Wasser zu verbessern.“

Die Landeshauptstadt Schwerin ist bestrebt, die Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes umzusetzen. Dazu gehört das Fernhalten störender Einflüsse von der festgesetzten Ufergrünfläche. Ein Reihenbootshaus vor dieser freien Fläche würde die öffentliche Nutzung des Ufersaums und den Zugang für die Allgemeinheit zum Wasser beeinträchtigen. Sie wird und muss schon insoweit die Neuerrichtung eines Reihenbootshauses am Ufer mit entgegenstehenden öffentlichen Belangen ablehnen.

Da die Fläche aus städtischer Sicht nach § 35 (2) BauGB als Außenbereich zu beurteilen ist, war die Neuerrichtung eines Reihenbootshauses an dieser Stelle nicht als selbstverständlich anzunehmen.

Die Klageschrift vom 29.10.2009 nimmt zwar pauschal wegen der zusammenhängenden Reihung der Bootshäuser einen unbeplanten Innenbereich an, doch ist in diesem Fall nicht auf das äußere sichtbare Bild abzustellen. In der Unterscheidung zwischen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und Außenbereichen (§ 35 BauGB) bemisst der Gesetzgeber die ersteren daran, ob die den vorhandenen Baulichkeiten innewohnende Nutzung geeignet ist, als Ortsteil angesprochen zu werden. Dies ist für eine Reihung von Bootshäusern, die in erster Linie Bootsgaragen darstellen, nicht der Fall. Die Bootshäuser sind planungsrechtlich als Außenbereich anzusprechen.

In der Zusammenschau ließ sich also die Landeshauptstadt bereits beim Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan davon leiten, dass der freie Uferabschnitt am früheren Bootshaus 10 auch zukünftig unverbaut bleibt.

II. Zweite Änderung des Bebauungsplanes ‚Hafen - Ehemaliges Molkereigelände‘

Da der Bebauungsplan die Bootshausreihe aus den Planfestsetzungen ausnimmt - sie sollten nicht als zukünftig entfallend dargestellt werden - und demzufolge auch keine ausdrücklichen Festsetzungen für die größere strittige Wasserfläche zwischen den Bootshäusern 9 und 11 getroffen hat, sieht sich der Verein bzw. einzelne Mitglieder trotz der entgegenstehenden Aussa-

gen aus der B-Plan-Begründung ermutigt, für diese nicht überplante Wasserfläche einen Antrag auf Wiedererrichtung eines Reihenbootshauses zu stellen.

Im Rahmen sonstiger vorzunehmender Anpassungen des Planes in der anstehenden zweiten Planänderung soll diesem Umstand einer unterschiedlichen Auslegung der Planungsabsichten / -inhalte nun klarstellend abgeholfen werden. Damit möchte die Landeshauptstadt Schwerin herausheben, dass der schmale Ufersaum an dieser Stelle vorrangig als uneingeschränkt öffentlich nutzbare Grünfläche mit unmittelbarem Wasserbezug der Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll. Störende Einwirkungen sollen ferngehalten werden. Mit einem der Örtlichkeit angepassten freiraumplanerischen Ansatz soll es möglich sein, ein zweites Mal im Verlauf des Uferweges an der Molkerei die öffentlichen Anlagen auf die Wasserfläche zu erweitern.

Die Wasserfläche selbst ist zwar derzeit an den Verein verpachtet, doch besteht die Erwartung, dass der Verein sich zur Nutzung der Wasserfläche durch die Öffentlichkeit längerfristig Gesprächsbereit zeigen wird, wenn sich für ihn eine Wiederbebauung der Fläche als unrealistisch erweist.

Möglicherweise wird auch die Bundeswasserstraßenverwaltung als Eigentümer des Sees den Pachtvertrag für die strittige Fläche angesichts des öffentlich-rechtlich verbindlichen Charakters der Überplanung längerfristig nicht mehr zugunsten des Bootshausvereins verlängern.

Dem Verein entsteht aus der Bebauungsplanänderung kein Vertrauens- oder sonstiger Planungsschaden, da das Vorhaben nach Auffassung der zuständigen Behörde unzulässig ist. Das Planänderungsverfahren hat klarstellenden Charakter. Eine Bebauung, auf die im Außenbereich auch bisher kein Rechtsanspruch besteht, entfaltet keine Ersatzansprüche nach § 42 BauGB.

Die Tatsache, dass der Verein den Wiedererrichtungsantrag stellt oder unterstützt, hat keine Auswirkung auf die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens. Auch der Verein setzt sich letztlich aus einer Gruppe von Einzelpersonen zusammen, die am Seeufer ihrer persönlichen Freizeitgestaltung nachgehen (wollen). Damit wird zugleich den Ausschluss der Öffentlichkeit vom See betrieben und im konkreten Fall die zweckentsprechende Nutzung einer öffentlichen Grünfläche unmöglich gemacht.

Zum Argument <Erschließung> in der Klageschrift vom 29.10.2009 enthält die Begründung des am 25.09.2006 beschlossenen und mit der Veröffentlichung am 14.09.2007 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes in Kap. 5.1.2 nähere Angaben. Der erstellte Uferweg kann als fußläufige Erschließung zur Sicherung des Zugangs zu den Bestandsbootshäusern genutzt werden und im gleichen Sinne soll auch eine Notbefahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gegeben sein. Es steht an gleicher Stelle der B-Plan-Begründung ausdrücklich, dass eine regelmäßige Befahrung durch Müllabfuhr oder private Pkw nicht vorgesehen ist. Darin spiegeln sich die zugrunde liegenden Überlegungen, dass im Interesse der Haltbarkeit des Weges, der beengten räumlichen Verhältnisse und des Vorrangs der Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit eine solche Befahrung nicht geduldet werden kann.

Der langgestreckte Uferweg in einer öffentlichen Grünanlage ohne Ausweichmöglichkeiten, etc. ist im Sinne der heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen auch nicht geeignet, als Vollerschließung eines größeren, neu zu errichtenden Reihenbootshauses zu dienen. Hier bedarf es keiner Ergänzung der bisherigen Ausführungen.

In der Summe besteht für die Landeshauptstadt Schwerin keine Möglichkeit, sich den Vorstellungen des Vereins zu einer Wiedererrichtung anzuschließen. Dies ergibt sich inhaltlich bereits aus den städtischen Überlegungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in 2005 und 2006.

Beschlußvorschlag

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Nr. 3

Anlage 4

Beteiligter Interessengemeinschaft Ziegelinnensee e. V.

mit Schreiben vom 15.12.2009, vom 06.01.2010 und vom 11.01.2010

Anregungen

Mit einer ausführlichen Argumentation und einer Unterschriftenliste mit fast 100 Unterschriften setzt sich die Interessengemeinschaft, die sich aus den neuen Anwohnern im Plangebiet ‚Ehem. Molkerei‘ gebildet hat, dafür ein, die Bootshauslücke dauerhaft zu erhalten und eine erneute Bebauung nicht zuzulassen.

Sie argumentiert unter anderem mit der Frequentierung des Uferweges durch Anwohner und Naherholungssuchende und den Verbau des Ziegelaußensee-Südufers auf langen Strecken durch vorhandene Boots- und Reihenbootshäuser.

Die Interessengemeinschaft deutet an, dass sie bereit wäre, eine Unterhaltung des freien Uferstreifens selbst durchzuführen.

Sie gibt einen Hinweis auf eine aus Sicht der Interessengemeinschaft unzutreffende Formulierung in der Begründung zu den Pachtverhältnissen an der Böschung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Landeshauptstadt Schwerin sucht die Freihaltung der Bebauungslücke auf planungsrechtlichem Wege abzusichern.

Die Unterhaltung der in Rede stehenden freien Lücke in der Böschungsfläche durch die Interessengemeinschaft ist als eine Option anzusehen, über die weiter verhandelt werden kann.

Die entsprechende Textpassage in der Begründung wurde so überarbeitet, dass nur noch auf sicher bekannte Pachtumstände abgestellt wird.

Beschlußvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.