



Gemeindevertretung Glasin

Drucksachen-Nr.:

GVG/2024/041

Beratungsfolge:	Termin	Status	TOP-Nr.	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeindevertretung Glasin	11.12.2024	öffentlich	6.1.			

Ergänzender Abwägungs- und Beitrittsbeschluss der Gemeinde Glasin
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachverhalt:

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glasin wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“ erforderlich.

Die Gemeindevertretung hat den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung am 21.05.2024 gefasst.

Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glasin wurde mit Schreiben des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 13.08.2024 mit einer Maßgabe erteilt.

Die Maßgabe bezieht sich auf die Behandlung der vorgebrachten Stellungnahme der Gemeinde Passee, die Abwägung ist in einigen Punkten zu wiederholen bzw. zu ergänzen (siehe Anlage). Daher ist ein ergänzender Abwägungs- und Beitrittsbeschluss erforderlich.

Nach Bestätigung der Maßgabenerfüllung, kann die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ortsüblich bekannt gemacht werden.

Beschluss:

1. Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glasin wurde mit Schreiben des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 13.08.2024 mit einer Maßgabe erteilt. Zur Maßgabenerfüllung beschließt die Gemeinde Glasin die Behandlung der vorgebrachten Stellungnahme der Gemeinde Passee mit folgendem Ergebnis: siehe Anlage.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, dem Landkreis Nordwestmecklenburg die Erfüllung der Maßgabe zur Bestätigung vorzulegen.
3. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, der Nachbargemeinde Passee das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, nach Bestätigung der Maßgabenerfüllung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage:

- Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Abwägung der Stellungnahme der Gemeinde Passee, Bearbeitungsstand 05.11.2024

Ute Marx
Bürgermeisterin



Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Gemeinde Glasin
Über Amt Neukloster-Warin
Hauptstraße 27
23992 Neukloster

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow

Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314

Fax 03841 3040 86314

E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 2024-08-13

4. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Glasin

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Glasin am 21.05.2024 beschlossenen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 6 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017(BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023, BGBl. 2023 I Nr. 394,

die **Genehmigung** mit nachfolgender **Maßgabe** erteilt.

Maßgabe:

Die Abwägung zu den vorgebrachten Bedenken der Gemeinde Passeo ist fehlerhaft und in folgenden Punkten zu wiederholen bzw. zu ergänzen:

Nr. 2 die Belange sind zu bewerten - die Kenntnisnahme genügt den Anforderungen an die Abwägung nicht,

Nr. 3-5 die Belange sind gem. § 1 Abs.6 BauGB zu berücksichtigen und damit auch der Abwägung zugänglich.

Ein ergänzender Abwägungs- und Beitrittsbeschluss ist zu fassen. Die Maßgabe ist zur Bestätigung einzureichen.

Begründung:

Gem. § 2 Abs.3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Gebot sachgerechter Abwägung begründet nicht nur eine objektiv-rechtliche Verpflichtung, sondern auch einen subjektiv-rechtlichen Anspruch der Planbetroffenen. Das ergibt sich zwanglos aus § 1 VII BauGB. Die Vorschrift schützt als Teil des Abwägungsgebots ausdrücklich nicht nur öffentliche, sondern auch private Belange, soweit sie abwägungserheblich sind.

Der Begriff des „Bewertens“ geht noch etwas weiter und ist noch offener. Nach seinem natürlichen Wortsinn beschreibt „Bewerten“ ein allgemeines Einschätzen nach Wert und Bedeutung. In dem konkreten normativen Kontext dürfte der neue Begriff das subjektive Gewichten des Materials bezeichnen. Seine Aufgabe besteht darin, die relevanten Aspekte zu analysieren und je nach ihrer Bedeutung in ein Rangverhältnis einzuordnen. Er bringt damit zum Ausdruck, dass das abwägungserhebliche Material nicht nur aufbereitet (ermittelt), sondern auch ausgewertet werden muss. Diese Auslegung im Sinne einer verfahrensrechtlichen „Einordnungsfunktion“ von § 2 III BauGB entspricht auch dem Verständnis von „Bewerten“, wie es der unionsrechtlichen RL zu Grunde liegt. (JuS 2012, 126, beck-online)

Vorliegend handelt es sich um ein Parallelverfahren, wobei die F-Planänderung sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 7 bezieht. Damit sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes ggf. auch Belange des Bebauungsplanes zu behandeln, sofern sie hier vorgetragen werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen **Bescheid** kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg, Rostocker Str. 76, 23970 Wismar oder Börzower Weg 3, in 23936 Grevesmühlen Widerspruch erhoben werden.

Im Auftrag



Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Gemeinde Glasin

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage zum ergänzenden Abwägungs- und Beitrittsbeschluss

Bearbeitungsstand 05.11.2024

Gemeinde Passee

Der Bürgermeister

über Amt Neukloster-Warin

AMT NEUKLOSTER-WARIN · Hauptstraße 27 · 23992 Neukloster

Gemeinde Glasin
über Amt Neukloster Warin
Hauptstraße 27
23992 Neukloster

EINGEGANGEN
21. JUNI 2022

Mein Zeichen:
Bearbeiter/in: Herr Adolf Wittek
Telefon: 01522 9229434
E-Mail: awittek@web.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Datum: 21.06.2022

Einwände und Bemerkungen zu Bebauungsplan Nr. 7 und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glasin

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Marx,
Sehr geehrte Damen und Herren
der Gemeindevertretung Glasin,

Uns liegt der Vorentwurf der Satzung des Bebauungsplan Nr. 7 und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glasin vor. Mit beiden Planungen will die Gemeinde, auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei, ein „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“ realisieren bzw. erweitern.

Einwände und Bemerkungen werden in diesem Schreiben für beide, oben genannten Planungen, dargelegt. Beide Planungen haben das gleiche Ziel.

1. Das geplante Sozialtherapeutische Betreuungszentrum befindet sich weder in der Ortschaft noch am Rande von Poischendorf, sondern in der Gemarkung Poischendorf. Das geplante Projekt liegt an der Gemeindegrenze Passee unmittelbar an einer Splittersiedlung, die zur Gemeinde Passee gehört. Jegliche Belastungen durch das Bauvorhaben und dem späteren Betrieb des Sozialtherapeutischen Betreuungszentrums, werden nicht durch Einwohner oder Ortsteile der Gemeinde Glasin getragen.

2. Der Geltungsbereich wird in den Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan unterschiedlich dargestellt. Warum wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Teil der Straßenverkehrsfläche der L10 eingefügt, welchen Zweck hat die Überplanung der Straßenverkehrsfläche für das Sozialtherapeutische Betreuungszentrum?

3. In der Gemeindevertretersitzung am 07.04.2022 führte Ihre Planerin aus, das Sozialtherapeutische Betreuungszentrum solle auf 50 Plätze erweitert werden. In einer Zeit, in der viele Städte die Problematik von sozialen Brennpunkten erkannt haben und mit verschiedenen Maßnahmen gegensteuern, wird am Rande der Gemeinde Passee ein sozialer Brennpunkt bewusst geplant. 20 Plätzen in einer Sozialtherapeutischen Wohngruppe werden nun auf 50 Plätze, in einem Sozialtherapeutischen Betreuungszentrum aufgestockt. In „Tüzen Ausbau“ wohnen 6 Familien mit insgesamt 6 Kindern und 13 Erwachsenen. Damit stehen 50 Sozialfällen nur 19 Anwohner gegenüber. Eine Sicherheit, dass es bei den 50 Plätzen bleibt, haben die Anwohner auch nicht. Die in der Planung gemachten Aussagen über die gesetzlichen Grundlagen des Bauvorhabens sagen nichts aus über die Krankheitsbilder der Klienten, die dort behandelt werden sollen. Mit den gemachten Erfahrungen in unserer Gemeinde, gehen wir davon aus, dass Auswirkungen auf die Anwohner zu erwarten sind.

4. Außerhalb des geplanten Sozialtherapeutischen Betreuungszentrums gibt es keine geeignete Infrastruktur, die ein Projekt dieser Art rechtfertigen. Die in der Planung erwähnte Bushaltestelle wird fast ausschließlich von Schulbussen genutzt, einen klassischen ÖPNV gibt es seit Jahren nicht mehr. In den Ferien fährt nicht einmal der Schulbus. Es gibt keinen Fußgängerweg und keinen Radweg, auch nicht im Nahbereich. Verlässt ein Klient das Gelände des Sozialtherapeutischen Betreuungszentrums befindet er sich auf der L10, eine stark genutzte Straße. Auch die, 50 Meter entfernte, Straße nach Passee hat weder Fuß- noch Radweg wird aber schon jetzt regelmäßig von den Klienten benutzt. In den vegetationsreichen Monaten ist eine Benutzung des Randstreifens der Straße L 10 nur sehr eingeschränkt möglich. Mäharbeiten finden nur im geringen Maße und unregelmäßig statt. Für Radfahrer und Fußgänger ist der

Stellungnahme zum Vorentwurf

Die Einwände und Hinweise der Gemeinde Passee werden im Folgenden behandelt.

Zu 1. Die Hinweise werden wie folgend behandelt:

Aus der geografischen Lage ergibt sich die Tatsache, dass das Plangebiet räumlich direkt an die Gemeinde Passee angrenzt, jedoch zur Gemeinde Glasin gehört. Unabhängig von der Zugehörigkeit zu einer Gemeinde sind mögliche Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen oder den Betrieb des Betreuungszentrums auf das zulässige bzw. sozialadäquate Maß zu beschränken. Wie in der Einwohnerversammlung vom 23.02.2023 dargestellt wurde, ist der Betreiber an einer guten Nachbarschaft interessiert und offen für Hinweise und Bedenken.

Zu 2. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Für einen qualifizierten Bebauungsplan ist es erforderlich, dass dieser die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Ein Teil der Landesstraße L10 ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, damit wird aufgezeigt, dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist es nicht erforderlich, Verkehrsflächen in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Zu 3., 4. und 5. Die Hinweise werden im Folgenden behandelt:

Die Zahl der Bettenzuweisungen ergibt sich aus der Bedarfsplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Antrag des Betreibers aus dem Jahr 2021 wurde noch von einer Kapazität von 50 Betten ausgegangen. Nach aktuellem Stand sollen künftig insgesamt 30 Betreuungsplätze angeboten werden, was auch in Sitzungen durch den Betreiber kommuniziert wurde.

Randstreifen in Richtung Satow, Wismar, Glasin und Pässe nicht nutzbar, die Klienten müssen sich dem fließenden Fahrzeugverkehr, direkt auf der Straße, aussetzen. Mehrere Straßenbereiche sind mit Leitplanken versehen, die den Kraftfahrzeugverkehr sicherer machen aber für Fußgänger ohne vorhandenen Fußweg, eine weitere Gefahrenquelle darstellen.

5. Ob die Infrastruktur (die Außenanlagen betreffend) auf dem geplanten Gelände des Sozialtherapeutischen Betreuungszentrums ausreichend ist, darf bezweifelt werden. Laut Entwurf des Bebauungsplans (Seite 27 Punkt 3.6), stehen den 50 Klienten 2.562 m² Grünfläche zur Verfügung. Das entspricht 51,24 m² pro Klienten. Die Grünanlagen werden deutlich verkleinert. Diese Fläche dann als Naherholungsfläche zu bewerten, suggeriert eine Infrastruktur, die nicht ausreichend vorhanden ist. Die Planer selbst schreiben von einer Verringerung der Aufenthaltsqualität und der Freizeitmöglichkeiten. Wenn der geplante Geltungsbereich nicht erweitert wird, können geplante Ausgleichsmaßnahmen zur weiteren Verringerung der Aufenthaltsflächen für die Klienten führen. Wird der Außenbereich des Sozialtherapeutischen Betreuungszentrums weiter verkleinert, bei deutlicher Erhöhung der Belegungszahlen, sind soziale Spannungen nicht auszuschließen. Der Druck, das Gelände zu verlassen um Ruhe oder einem Freiraum zu finden wird steigen. Eine Wechselwirkung zwischen Anwohner und dem Sozialtherapeutischen Betreuungszentrum ist unvermeidbar und muss in die Planung mit einfließen. Im Punkt 3.2 wird das „Schutzgut Mensch“ bewertet und am Ende steht geschrieben, es seien keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, diese Einschätzung bezieht sich nur auf die Klienten des Sozialtherapeutischen Betreuungszentrums selbst und widerspricht sich schon innerhalb des Textteils des Bebauungsplan Nr. 7. Die Einwohner der Anliegergrundstücke finden in den gesamten Planungsunterlagen keine Beachtung. Wechselwirkungen zwischen dem geplanten Projekt und den Anwohnern werden demzufolge nicht geprüft.

6. Nicht geprüft wird auch die Wechselwirkung zwischen dem touristischen Projekt in Tüzen und dem Sozialtherapeutischen Betreuungszentrum in Poischendorf.

Mit freundlichem Gruß


Adolf Wittek
Bürgermeister

In der Einwohnerversammlung mit dem Betreiber konnten sich Interessierte über die Einrichtung informieren. Für die zu betreuenden Klienten stellt dieser Standort (mit der eingeschränkten Infrastruktur) genau das erforderliche Umfeld dar (ohne hier auf die Ansprüche der Klienten näher einzugehen). Daher hat sich dieser Standort etabliert und soll erneuert und erweitert werden. Alternative Standorte wurden durch den Betreiber und die Gemeinde Glasin geprüft, sind jedoch nicht vorhanden.

Folgendes ist zu beachten:

Die Gemeinde Glasin stellt einen Angebots-Bebauungsplan und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Aus **bauleitplanerischer** Sicht sind keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ableitbar, denn Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, zu denen das Sozialtherapeutische Betreuungszentrum ebenso wie Kitas, Alten- und Pflegeheimen gehört, sind laut Gesetzgeber ausdrücklich u.a. in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO), Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) und Mischgebieten (§ 6 BauNVO) allgemein zulässig. Daraus ist eine grundsätzliche Verträglichkeit der Einrichtung mit einer benachbarten Wohnnutzung ableitbar. Die Beschreibung von Krankheitsbildern und deren Auswirkungen ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Zu prüfen sind mögliche Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Lärmimmissionen. Die Flächen im Osten des Plangebietes sollen zur Anlage erforderlicher KfZ-Stellplätze dienen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Ein- und Ausfahrt. Mit der Umsetzung der Planungsziele ist von einer geringfügigen Erhöhung des Mitarbeiter- und Zulieferverkehrs auszugehen. Es ist damit jedoch keine Beeinträchtigung in der Nachbarschaft zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die Bebauung, ermöglichen jedoch, da ein Angebots-Bebauungsplan, einen Spielraum zur Gestaltung der künftigen Gebäude.

Bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird aufgrund der fortgeschrittenen Hochbauplanung geprüft, inwieweit die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert werden kann.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung bis 0,45, bleiben weite Teile des Sonstigen Sondergebietes unversiegelt und können mit den Grünflächen „Erholungsgrün“ als Freifläche und Aufenthaltsbereiche gestaltet werden.

Mit dem Entwurf des parallelen Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, mit denen auch nachbarschaftliche Bedenken, u.a. in Bezug auf Lärm durch die Nutzung der Frei- und Aufenthaltsflächen, Berücksichtigung finden. So ist ein 5 m breiter Grünstreifen, der von Bebauung freizuhalten ist, am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen. Die überbaubare Fläche für die künftige Bebauung mit Hauptnutzungen rückt innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zum Bestand nach Westen. Ziel des Betreibers ist es, die Freiflächen im direkten Umfeld der Hauptgebäude attraktiv zu gestalten. So entsteht zwischen dem benachbarten Grundstück und den Hauptnutzungen innerhalb des Plangebietes eine größere Abstandsfläche.

Klargestellt wird an dieser Stelle, dass Bauleitplanungen keine Regelung zu individuellen Verhaltensweisen treffen. Die Untersuchung von Wechselwirkungen zwischen den Klienten des Sozialtherapeutischen Zentrums und den Anwohnern ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Wie bereits oben dargestellt, liegt auch das Interesse des Betreibers an einer guten Nachbarschaft.

Zu 6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen werden nicht erkannt, da die Einrichtung bereits im Bestand vorhanden ist.