

10.09.2020

**Bebauungsplan Nr. 3 Ortsentwicklung Samow, 17179 Behren-Lübchin  
/ Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr

ich bin Eigentümer des Grundstücks . Zu dem im Gnoiener  
Amtskurier, Ausgabe 07/2020 vom Samstag, 01. August 2020, bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 3  
„Ortsentwicklung Samow“ nehme ich innerhalb der Auslegungsfrist wie folgt Stellung:

**Allgemeine Stellungnahme:**

1. Begründet wird der vorzeitige B-Plan mit „stetige(r) Nachfrage zu Baulandreserven“ und dem Bestreben der Gemeinde, die Abwanderung junger Familien zu verhindern (Punkt 1, S. 3). Es wird im Textteil jedoch nicht dargelegt, welche konkreten Anfragen nach Baugrundstücken – außer im Bereich Flurstück 308 – es tatsächlich gibt (Anzahl, Datum, Größe des Bedarfs). Die angeführten Bauabsichten in Flurstück 308 sind nicht konkretisiert, auch ob der Bauherr aus der abwanderungswilligen jungen Bevölkerung Samows kommt, womit der vorzeitige B-Plan ja begründet wird. Grundsätzlich kann ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen entweder mit konkreten Anfragen begründet werden oder mit einer (zunehmenden) Bevölkerungsprognose. Beides ist hier nicht der Fall. Zudem sind die im B-Plan dargelegten Zahlen irreführend: Es ist unklar, auf welcher Basis der Zuwachs von 3 % berechnet wird. Wenn wie dargelegt 13 zusätzliche Wohneinheiten 3 % des Bestandes umfassen, müßte der derzeitige Bestand  $13/3 = 4,3$  Wohneinheiten \* 100 sein. D.h. Samow müßte derzeit 430 WE haben.

*Der Bedarf an Wohnflächen ist nicht nachgewiesen und auf der hier angegebenen Grundlage drastisch überschätzt.*

2. Zur Dringlichkeit des B-Plans (S. 7): Die Vorzeitigkeit des B-Plans fußt zentral auf dem Argument, Bürger von Samow bei der Schaffung von Wohneigentum zur Bindung an den Heimatort zu unterstützen und so eine Abwanderung zu verhindern. Um vom Grundsatz abzuweichen, daß ein B-Plan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, muß die Gemeinde dringende Gründe vorbringen. Maßgeblich ist hierbei, ob eine geordnete Ortsentwicklung eher durch das Abwarten des Flächennutzungsplans als durch eine vorzeitige Teilplanung gefährdet wird. Dringende Gründe können durchaus vorliegen, wenn die Gemeinde einer Abwanderung entgegenwirken will. Gegen die Rechtmäßigkeit des vorzeitigen B-Planes spricht hier jedoch, dass im Ortsteil Samow über lange Zeiträume leerstehende Immobilien auf großen Grundstücken zum Verkauf leerstanden,

die letztlich teils im Wege der Zwangsversteigerung an auswärtige Käufer und eben nicht an die junge Bevölkerung zu sehr geringen Preisen veräußert wurden.

*Ein dringender Bedarf und daraus folgend die dringende Erforderlichkeit der Planung ohne Flächennutzungsplan ist allein schon deshalb in Zweifel zu ziehen.*

3. Zu 6.1 Städtebauliches Konzept (S. 9): Die Begründung in 6.1, daß im westlichen Ortsteil wegen schmaler Grundstückszuschnitte keine Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden seien, entspricht nicht den Tatsachen. Die Flurstückszuschnitte in WA 1 und WA 2 übersteigen sogar jene des Flurstücks 249/238, auf dem vor nicht allzu langer Zeit ein großflächiges, modernes Einfamilienhaus mit Nebengebäude erstellt wurde.

*Die Feststellung im Textteil des B-Plans, „ein moderner Baustandard läßt sich in diesem Bereich nicht realisieren“ (S. 9) ist deshalb unzutreffend.*

4. Es ist unverständlich, weshalb auf eine Bebauung von Flurstück 204 im Westen verzichtet wird. Dies gilt gleichermaßen für den Verzicht auf eine Bebauung der großflächigen Buswendeschleife im Osten (Flurstück 307), sowie den Verzicht auf eine Bebauung im O-Teil von Flurstück 293, sowie den Verzicht auf eine Bebauung im Flurstück 304. Aufgrund der niedrigen Frequenz des Busfahrplans ist nicht von einer Lärmbelästigung oder Gefährdung durch den Busverkehr auszugehen, durch die geplante Bebauung entsteht ohnehin neuer Verkehr.

*Angesichts dieser nicht ausgeschöpften Reserven ist von einem B-Plan eine bewertende Abwägung zu fordern, ob und falls ja in welchem Maß eine Bebauung der Flurstücke 308 / 309 überhaupt gerechtfertigt ist. Mit der Bebauung dieser landschaftsbildlich in höchstem Maß empfindlichen Flurstücke ginge wertvolle Ackerfläche, die zudem im Vogelschutzgebiet Recknitz- und Trebeltal liegt, dauerhaft verloren. Zudem besteht wegen des besonders exponierten Standorts ein hohes Konfliktpotential zu den Zielen einer landschaftsverträglichen Bebauung.*

5. Der B-Plan stellt fest, daß das „Baufeld im Südosten des Planungsraumes“ (lt. Planzeichnung Teil A „W5“; gemeint ist wohl „WA 5“) aus der „typischen Siedlungsstruktur“ ausbricht. Der Textteil liefert jedoch keinerlei Begründung für diese drastisch aus der Flucht der westlich anschließenden Bebauung in das landschaftlich äußerst empfindliche Gebiet hineinragende massive Bebauung. Es fragt sich zudem, was der erwähnte „touristische Anlaufpunkt“ in einem Allgemeinen Wohngebiet sein soll. Unverständlicherweise nicht begründet wird die Äußerung: „Die Lage der Gebäude ergibt sich aufgrund des Abstandes zur Buswendeschleife“. Wie verhält sich diese Aussage zu den entsprechenden Abständen der Baugrenzen/Baufenster in Flurstück 326 und teils 309/308, die teils noch näher an der Buswendeschleife liegen?

*Es fehlt eine Begründung für die drastisch aus der Flucht der westlich anschließenden Bebauung nach Süden in das landschaftlich äußerst empfindliche Gebiet hineinragende Bebauung. Die Begründung für einen so außerordentlichen Eingriff müßte ebenfalls außerordentlich stichhaltig sein.*

6. Zu 6.4 Umweltprüfung (S. 12): Der Verzicht auf einen Umweltbericht wird mit der Aussage begründet, daß „bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatsprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sicher Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen“. Die Bebauung in den Flurstücken 308 und 309 fällt in das Vogelschutzgebiet Recknitz- und Trebeltal. Auf dem Flurstück 310 treten regelmäßig geschützte Waldkauze auf, vergangenes Jahr wurde eine geschützte Schleiereule beobachtet, u.a. nachzuweisen an Gewölle, sowie zahlreiche Fledermäuse. Es kann also nicht einfach vom Nichtvorhandensein geschützter Arten gesprochen werden. Laut Textteil sei maßgeblich für die Umweltauswirkungen die „Errichtung von maximal vier Einfamilienhäusern im Osten des Geltungsbereiches“; laut Planzeichnung Teil A handelt es sich jedoch nicht um vier, sondern um mindestens acht Baukörper, also um das Doppelte. Auch sind es nicht – wie im Textteil geschrieben – drei, sondern vier sog. Umwelt-Konfliktschwerpunkte: 1. Flächenversiegelung, 2. Bauphasen-Belastung, 3. Wahrnehmbarkeit der Gebäude sowie 4. die Lage im Vogelschutzgebiet Recknitz- und Trebeltal.

*Der vorliegende B-Plan versucht, eine gesetzlich geforderte Abwägung in Form eines Umweltberichts mit der inhaltsleeren Formulierung „allgemeine Erkenntnisse“ zu umgehen.*

#### **Weitere Mängel des vorgelegten B-Plans:**

7. Zu Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (S. 17): Die dort angegebene „maximal überbaubare Fläche“ für die Grundstücke 1 (Flurstück 326 West), 2 (Flurstück 326 Ost), sowie 5 (Flurstück 292) übersteigt den in der Planzeichnung Teil A angegebenen GRZ-Wert 0,1 deutlich, teils um mehr als 40 %. Dies wird nicht erklärt oder begründet.
8. Die Darstellung des Bestands sowie potentieller Wohnbauflächen in Abb. 1 / S.10. ist irreführend, weil sie sich nicht mit der Planzeichnung Teil A im Flurstück 306 / 328/2 deckt.
9. Aus der Planzeichnung Teil A wird die Abgrenzung der Wohngebiete WA 1 bis WA 6 nicht ersichtlich. Dies betrifft besonders das Flurstück 310, bei dem nicht deutlich ist, ob es zum WA 3 oder zum WA 4 gehört. Dies ist durchaus von Belang, denn WA3 und WA 4 haben unterschiedliche GRZ und OK.

#### **Besondere Stellungnahme zur Bebauung der Flurstücke 308 und 309 (im Osten des Gebiets)**

10. Flurstück 308: im O des Flurstücks ist eine „Grenze unterschiedlicher Nutzung“ eingezeichnet. Die unterschiedlichen Nutzungen sind nicht kenntlich gemacht, welche sind damit gemeint?  
  
*Diese unerklärte Grenze hat Auswirkungen auf die Lage des Baufensters in Flurstücken 308 / 309.*
11. Die Bautiefe auf den Flurstücken 308 / 309 nach S liegt bei  $7+18 = 25$  m, gemessen von der Strassenkante. Damit käme die S-Kante eines neuen Gebäudes potentiell 3 m oder mehr weiter S-lich im Vgl. zu den Flurstücken 310, 311 und 312 zu liegen.  
  
*Die Abweichung von der allgemeinen Bautiefe der westlich gelegenen Flurstücke ist aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes und eines geordneten Dorfbilds, das die alte Siedlungsstruktur schonend aufnimmt und weiterführt, abzulehnen.*
12. Eine OK 40 über NHN würde den Häusern der Flurstücke 289, 292 und 293 den Blick nach Süden auf potentiell 10 m Höhe versperren und potentiell zu einer Abschattung führen. Ähnliches gilt in bestimmten Monaten und zu bestimmten Uhrzeiten auch für das Flurstück 310.  
Die vorgelegte Planung ermöglicht südlich der Dorfstrasse eine Firsthöhe, die jener des dreistöckigen Neubaus in Flurstück 289 entspricht. Der nicht weiter spezifizierte Plan ermöglicht massive Baukörper, die das Maß der westlichen und nördlichen Bebauung weit übersteigen, und das ausgerechnet an der landschaftlich empfindlichsten Stelle des Planungsgebiets. Das Landschaftsbild sowohl von Samow nach Süden, als auch von Süden gesehen nach Samow würde dadurch in einem störenden Maße dominiert und verunstaltet. Spätestens hier wird eine Umweltprüfung notwendig wie sie in Punkt 3 der Konfliktschwerpunkte gefordert wird: „Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.“

*Die OK 40 in WA 4 übersteigt - bei vergleichbarer Höhe über NHN - um 3 Meter die OK in WA 3 der Flurstücke 310, 311 und 312 (vorausgesetzt, diese Flurstücke gehören zu WA 3). Dies ist aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes abzulehnen, ebenso wie aus Gründen des Landschaftsschutzes. Die derzeitige Planung hat dadurch das Potential, das planerische Ziel eines einheitlichen und geordneten Dorfbildes, eingebettet in die umliegende Landschaft, durch übermäßige Höhen zu zerstören.*

#### **Besondere Stellungnahme zum eigenen Flurstück 310**

13. Die in der Planzeichnung Teil A eingetragene Baugrenze läßt eine substantielle Modernisierung bzw. Erweiterung nicht zu, obwohl dies nach GRZ möglich wäre. So ist derzeit in konkreter Planung eine Erweiterung der O-Fassade mit Anbau eines Wintergartens. Dies wäre mit dem vorliegenden Baufenster nicht möglich.

*Das Baufenster sollte deshalb eine Bautiefe von 14 m (Nord-Süd-Ausdehnung) x 18 m (Ost-West-Ausdehnung) vorsehen.*

14. Der Flurstreifen an der O-Grenze des Flurstücks mit ca. 12 x 100 m Ausdehnung wird seit mindestens 1955 bis heute durchgehend landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung ist auch im Grundbuch eingetragen. Die Ausweisung dieses Streifens als Allgemeines Wohngebiet würde die weitere landwirtschaftliche Nutzung verunmöglichen. Dem Verlust dieser Fläche steht keine adäquate Alternativnutzung gegenüber, die dies kompensieren könnte.

*Der Eigentümer beabsichtigt, diesen Streifen weiterhin zu landwirtschaftlichen Zwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen.*

**Auf Grundlage des Vorbeschriebenen beantrage ich bei einer Umsetzung des B-Plans – unbeschadet der Darlegungen in Punkt 1 und Punkt 2 - folgende Korrekturen im betreffenden Bebauungsplan:**

15. Die Flurstücke 204, 293 (Ostteil), 304 und 307 werden als potentielle Baulandflächen in die Planung aufgenommen (Begründung s. Punkt 4.)
16. Die Ausweisung der Flurstücke 308 / 309 als Bauland wird zurückgenommen (Begründung s. Punkte 1., 4., 6. und 12.)
17. Ersatzweise wird die Baugrenze in Flurstücken 308 / 309 von der Strassenkante aus gemessen von 25 m auf 22 m zurückgenommen (Begründung s. Punkt 11.)
18. Ersatzweise wird die OK in Flurstücken 308 / 309 auf die Firsthöhe für Bauklasse 1-3 nach MBO auf 37 m über NHN festgelegt (Begründung s. Punkt 12.)
19. Ersatzweise wird die Baugrenze in Flurstücken 308 / 309 in östlicher Richtung um mindestens den Betrag verschoben, der dem Abstand zwischen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und der Straßenkante der Buswendeschleife entspricht. Maßgeblich für die Lage der Straßenkante der Buswendeschleife ist die endgültige Lage nach Abschluß einer etwaigen Verlegung oder Neugestaltung (Begründung s. Punkt 10.)
20. Das Baufenster auf Flurstück 310 wird auf 14 m (Nord-Süd-Ausdehnung) x 18 m (Ost-West-Ausdehnung) erweitert (Begründung s. Punkt 13.)
21. Der landwirtschaftlich genutzte Streifen von ca. 12 x 100 m Ausdehnung entlang der Ostkante des Flurstücks 310 wird zur Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung aus der Planung des Allgemeinen Wohngebiets herausgenommen (Begründung s. Punkt 14).

Mit freundlichen Grüßen