Peter Schulz
Doberaner Str. 26
18211 Ostseebad Nienhagen

An
Gemeindevertreter
Ostseebad Nienhagen

Dienstag, den 31. Juli 2018

Vorschlag zur Abberufung des Bürgermeisters gemäß § 32 (5) Kommunalverfassung M-V

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wegen dauerhaften gesetzwidrigen Verhaltens, hier insbesondere aber nicht ausschließlich durch Missachtung § 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmungsgebot) und § 12 Landesverfassung M-V (Umweltschutz), ersuche ich Sie dringend die Abberufung des Bürgermeisters Kahl gem. § 32 (5) Kommunalverfassung M-V durchzuführen.
Dies besonders in Hinblick auf bereits für die Gemeinde entstandene sowie noch entstehende Schäden (Kosten).

Begründung:

Nach der Zielfestlegung Nr. 4.2 (2) des LEP (2016) ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf beschränkt.
Bei der Gemeinde Ostseebad Nienhagen handelt es sich um eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion.

Nach der Festlegung unter Nr. 4.2 (3) des LEP (2016) kann von der Beschränkung auf den Eigenbedarf in geeigneten Gemeinden der Stadt-Umland-Räume abgewichen werden. Nach der Zielfestlegung (3) unter Nr. 3.1.2 des RREP MM/R (2011) ist ausserhalb des Oberzentrums Rostock im Stadt-Umland-Raum Rostock eine weitere Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus nur durch interkommunale Abstimmung zulässig.

Nach der Zielfestlegung 4.1 (2) RREP MM/R ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht.

Im gültigen Entwicklungsrahmen für den SUR Rostock von 2011 wird unter der Leitlinie 1 das Ostseebad Nienhagen als geeigneter Standort für eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung festgelegt. Die Festlegung erfolgt jedoch mit der Massgabe, dass die Inanspruchnahme des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs **nur im Rahmen interkommunaler Abstimmungen und Vereinbarungen** realisiert werden darf.

Als Stichtag für die generell zulässige Eigenbedarfsentwicklung von bis zu 3 % wird in der Begründung zu der Zielfestlegung 4.1 (2) RREP MM/R auf den 31.12.2009 abgestellt.

Am 31.12.2009 betrug der Wohnungsbestand in Nienhagen 1.281 WE (vgl. Stammblatt der Gemeinde Ostseebad Nienhagen). Zum 31.12.2014 war ein Bestand in Höhe von 1.475 WE zu verzeichnen. Der Zuwachs in den Jahren 2010 bis 2014 betrug demnach **15,14 %**.

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat die verbindliche raumordnerische Zielvorgabe in Höhe von 3 % bis Ende 2014 damit um **mehr als das Fünffache** überschritten.

Auf Grundlage der vorgenannten Zahlen hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock mit Datum vom 1.7.2016 eine abschlägige Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Beiksoll“ abgegeben.

Auch das Amt für Kreisentwicklung des LK Rostock hat mit seiner Stellungnahme vom 12.7.2016 gerügt, dass die Eigenbedarfsentwicklung von 3 % bereits deutlich überschritten sei und die im SUR-Entwicklungsrahmen (November 2011) enthaltene Standortfestlegung für einen über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung unter dem Vorbehalt interkommunaler Abstimmungen und Vereinbarungen stehe.

Auch die Stadt Rostock, vertreten durch den OB, gab mit Schreiben vom 23.2.2017 eine negative Stellungnahme ab. Dabei wies die Stadt Rostock darauf hin, dass einschliesslich der streitigen Wohnbauflächenausweisung seit dem 31.12.2009 mindestens 268 Wohneinheiten neu geschaffen wurden, was einer Wohnraumentwicklung in Höhe von **21 %** entspreche.

Die Stadt Rostock weist in zutreffender Weise darauf hin, dass die Privilegierung in der Leitlinie 1 des SUR-Rahmens (2011) nicht nur unter dem Vorbehalt interkommunaler Abstimmungen und Vereinbarungen steht, sondern ebenfalls unter dem Vorbehalt, dass die Wohnbauflächenentwicklung aufgrung der bestehenden Flächenreserven in den Bauleitplänen und in den Innenbereichen der privilegierten Gemeinden realisiert wird.

Hierzu heisst es auf S. 18 des SUR-Entwicklungsrahmens wie folgt:

> *„Über den Eigenbedarf hinausgehende Neuausweisungen von Wohnbauflächen sind **aufgrund der Flächenreserven in den Bauleitplänen und in den Innenbereichen** auf die in Leitlinie 1 benannten Orte Rövershagen, Kritzmow und Ostseebad Nienhagen zu beschränken.“*

Für die Realisierung des Bebaungsplanes Nr. 6 „Am Beiksoll“ wurde jedoch der Flächennutzungs-

plan parallel geändert, so dass gerade nicht in bestehende Wohnbauflächenreserven, die bereits durch Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan gesichert sind, hineingeplant wurde, sondern ausserhalb des Innenbereichs auf der grünen Wiese neu geplant wurde.

Durch den OB Rostocks wurde im Rahmen der Stellungnahmen von Behörden, der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger zum B-Plan 6 „Am Beiksoll“ vom April 2017 deutliche und unmissverständliche Worte gefunden, die der Gemeinde Nienhagen nochmals ihren Handlungsrahmen skizzierten.:

> *„Die Hansestadt Rostock rät der Gemeinde Ostseebad Nienhagen deshalb aus o.g. Gründen von der Planung Abstand zu nehmen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ich mir weitere Schritte zur Wahrung der Interessen meiner Stadt vorbehalte, sollte die Gemeinde entgegen dieser Stellungnahme und ohne weitere Abstimmungen mit der Hansestadt Rostock weiterhin an den vorliegenden Planungen festhalten. Ich bin gern bereit, mit Ihnen nach einer Lösung zu suchen, die einen angemessenen Interessenausgleich beinhaltet und unsere gemeinsame Verantwortung für die Regiopolregion Rostock beachtet.“*

und weiter:

> *„Mit ihrer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „An den Weiden“ hat die Hansestadt Rostock bereits ihre Bedenken zur weiteren Wohnbauentwicklung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen geäußert. Eine Beeinträchtigung der Hansestadt Rostock in ihrer Funktion als Oberzentrum und damit auch Siedlungsschwerpunkt wird gemäß Abwägungsbeschluss (Schreiben vom 4.1.2017) durch die Gemeinde Ostseebad Nienhagen offensichtlich billigend in Kauf genommen. Die Hansestadt Rostock wird deshalb bei Rechtskraft des Bebauungsplans die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens prüfen.“*

Mit Stellungnahme vom 15.12.2016, die im Parallelverfahren zur Änderung des FNP abgegeben wurde, ist das Amt für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock von seiner Haltung abgerückt und hat eine landesplanerische Zustimmung unter den Vorbehalt gestellt, dass die Planung einem zukünftigen abgestimmten Wohnbauflächenkonzept für den Stadt-Umland-Raum entspricht.
Mit erneuter Stellungnahme vom 8.3.2017 wird auch dieser Vorbehalt fallen gelassen und ausgeführt, dass Erfordernisse der Raumordnung der 5. Änderung des FNP sowie des B-Planes Nr. 6 „Am Beiksoll“ nicht entgegenstehen.
Begründet wird diese nunmehr damit, dass das Amt für Raumordnung „**davon ausgehe“**, dass die Gemeinde Nienhagen im Rahmen der in der Diskussion stehenden Fortschreibung des Kapitels II. A1 Wohnentwicklung des Entwicklungsrahmens SUR Rostock ein zusätzliches Entwicklungskontingent „**erwarten könne**“ und die vorgelegten Planungen „**als Vorgriff darauf**“ zu betrachten seien.

Da zum Zeitpunkt der Abgabe dieser Stellungnahme noch unklar und nicht verfestigt war, in welcher Höhe den Gemeinden zukünftig ein Wohnbauflächenentwicklungskontingent eingeräumt wird, ist es **unzulässig,** die zu dieser Zeit **verbindlich geltenden Ziele der Raumordnung** im Wege einer prognostischen Abschätzung des Inhalts der Fortschreibung des SUR-Rahmens zu ignorieren bzw. nicht als Grundlage für die raumordnerische Beurteilung der Bebauungsplanung heranzuziehen.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Nienhagen mit BM Kahl an der Spitze hatte es im Frühjahr 2011 bewußt unterlassen, dem „Entwurf des Entwicklungsrahmens für den SUR-Rostock“ die Zustimmung zu geben, obwohl mit der „Gemeinsamen Erklärung der kommunalen Gebietskörperschaften des SUR-Rostock“ der Wille der beteiligten Kommunen zu einer vertrauensvollen, auf gegenseitigen Vorteil ausgerichteten Zusammenarbeit bekundet werden sollte.

Hauptgrund für die Nichtzustimmung war wohl die Tatsache, dass Nienhagen eine 5%ige Eigenbedarfsregelung forderte, welche aber abgelehnt worden war (RPV MM/R-VV-Vorlage 25.11.2010 Seite 82/83).

In den folgenden Jahren setzte die Gemeinde ihre eigene, oben beschriebene Siedlungspolitik fort, die einen 15%igen Zuwachs generierte - und dies ohne die gesetzlich geforderte Abstimmung mit der Hansestadt Rostock.

Erst am 4.8.2016 billigte die Gemeinde Ostseebad Nienhagen den als Tischvorlage (!!!) eingebrachten Beschluss zur Zustimmung zum Entwicklungsrahmen SUR-Rostock und zur nachträglichen Unterzeichnung der „Gemeinsamen Erklärung der kommunalen Gebietskörperschaft des SUR-Rostock“.

Dies geschah offensichtlich nicht durch die Erkenntnis der Vorteile eines kooperativen und konsensorientierten Miteinanders der Gemeinden bei der Wohnraumentwicklung sondern war wohl eher der Tatsache geschuldet, dass die Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens bereits in Arbeit und ein Ignorieren schlicht unmöglich geworden war.

Die Details der Erarbeitung der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel Wohnentwicklung sind nicht Gegenstand dieses Vorschlags, aber ein Beispiel soll zeigen, wie abstrus die Argumentation der Gemeindeoffiziellen unter Leitung von BM Kahl bzgl. der Siedlungsentwicklung inzwischen geworden war.:

> *„Es besteht die Tendenz, Wohnungen in Ferienwohnungen umzuwandeln. Im Bereich Strandstrasse/Weisse Stadt hat zwischen 2005 und 2015 die Anzahl der Einwohner um ca. 8 % abgenommen. Diese Tendenz konnte durch die Schaffung von Wohnbauland südlich der L12 ausgeglichen werden. Hieraus ergibt sich ein höherer Eigenbedarf.“*

Dass der Schutz von Wohnraum über den Erlass einer „Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ gem. § 5 Kommunalverfassung M-V ganz einfach umzusetzen wäre ist der Gemeinde nicht in den Sinn gekommen. Man hat lieber grossflächig in landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen hineingeplant, bei denen es sich nicht um Innenbereichsflächen handelt, sondern um hochwertige landwirtschaftliche Flächen mit einer **Ackerzahl von 49,** statt bestehenden Wohnraum zu sichern.

Wenn einerseits bestehender Wohnraum, von der Gemeinde unkontrolliert, dem Bedarf entzogen wird, kann es nicht der richtige Weg sein andererseits einen permanent hohen Eigenbedarf für sich zu reklamieren und geltend machen zu wollen.

Diesen Weg hat die Gemeinde aber im Rahmen der Fortschreibung des SUR-Rostock versucht weiterhin zu beschreiten (siehe Dokumentation und Abwägung SUR, Juli 2017, S.18).

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassungen der Satzungen zum B-Plan 3 und 6 am 8.6.2017 hatte sich im Fortschreibungsverfahren SUR-Rostock, Kapitel Wohnentwicklung, für das Ostseebad Nienhagen eine zukünftige Entwicklung angedeutet, die den expansiven Plänen der Gemeinde in keiner Weise entsprachen.

Diese Tatsachen wurden bei der Beschlussfassung am 8.6.2017 aber völlig ignoriert.
Protokollauszug: zu Pkt. 9.4 „…Der Widerspruch der Hansestadt Rostock zu der Wohnbaulandentwicklung wird mit den Argumenten der Stellungnahme der Gemeinde zur Weiterentwicklung des SUR-Konzeptes sowie mit der Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung beantwortet; …“

Auch die Warnungen von mehreren Gemeindevertretern bzgl. der Folgen durch ein mögliches Normenkontrollverfahrens blieben unbeachtet.

Mit Abschluss der gegenwärtigen Fortschreibung des SUR-Rahmens im Kapitel Wohnentwicklung im Februar 2018 ergeben sich nach meiner überschlägigen Rechnung für das Ostseebad Nienhagen aus der **Grundbedarfsregelung 33 WE** und aus der **Einzelfallregelung 9 WE.**
Das heisst, dass für das Zeitfenster Januar 2017 bis Dezember 2025 (9 Jahre) **42 WE** neu errichtet werden können.

Mit den Satzungsbeschlüssen zum B-Plan 3 (Umwandlung von 29 FW in Dauerwohnungen) und B-Plan 6 (36 Häuser mit je 1 WE und 3 MFH mit je 9 WE = 63 WE) im Juni 2017 summiert sich inklusive des B-Plan 4 (7 WE) die im Raum stehende **Wohnflächenerweiterung auf 99 WE.**
(Seit 1.1.2017 genehmigte Einzelbauanträge sind dabei noch nicht berücksichtigt.)

Dies geht um mehr als das Doppelte über das zugestandene Kontingent hinaus.

Der nun bestehende Rechtsstreit ist also das Ergebnis der mangelnden Abstimmung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen mit dem Oberzentrum Rostock.
Verantwortlich dafür ist Bürgermeister Uwe Kahl.

Der Gemeinde OB Nienhagen entstehen Schäden durch den laufenden Rechtsstreit einerseits und durch zu erwartende Ausgleichs- bzw. Strafzahlungen an die Hansestadt Rostock andererseits, sollte die Gemeinde auf ihrer jetzigen Position beharren.

Grob geschätzt stehen 500 000 € als mögliche Kosten für die Gemeinde Nienhagen zur Debatte.
Dieser Schaden ist den Bürgern, die mit ihren Steuern und Abgaben den Haushalt der Gemeinde finanzieren, in keiner Weise zuzumuten.

Um einen Neuanfang in den Abstimmungsgesprächen mit Rostock zu ermöglichen und weiteren Schaden von der Gemeinde abzuwenden, ist es dringend erforderlich die Position des Bürgermeisters neu zu besetzen.
Daher sollte der stellv. Bürgermeister, der der größten Fraktion der Gemeindevertretung angehört bis zur Neuwahl eines Bürgermeisters im Jahr 2019 das Amt des Bürgermeisters übernehmen.
Daran anschließend sollte umgehend geprüft werden welche Massnahmen von der Gemeinde eingeleitet werden müssen, um eventuelle Straf- oder Ausgleichszahlungen zu vermeiden.

Es ist außerdem zu prüfen, inwiefern BM Kahl nach dem Schadenersatzrecht des BGB zu Schadenersatzleistungen herangezogen werden kann, da er weder fahrlässig noch grob fahrlässig sondern

vorsätzlich gehandelt hat.

Die Landesverfassung Mecklenburg-Vorpommern fordert im § 12 (Umweltschutz) von den Gemeinden das Wirken auf den **sparsamen** Umgang mit Naturgütern Abs. (1), und versteht darunter u.a. auch Flure und Alleen Abs. (2).

Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) von 2016 definiert unter dem Artikel 6.1.3 Boden, Klima und Luft:

> (1) Die Böden sind als Lebensgrundlage und zum Schutz des Klimas in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu sichern.
> … Bodenversiegelung und –verdichtung sollen auf ein Minimum reduziert werden.
>
> (2) Flächenbeanspruchende Massnahmen sollen dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen.

Hintergrund dieser gesetzlichen Fixierungen ist das Wissen um die herausragende Bedeutung der natürlichen Bodenfuntionen welche durch Flächenverbrauch dauerhaft gestört oder gar zerstört werden, als da sind:
- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Dabei führt die Versiegelung von Flächen insbesondere zu folgenden negativen Aspekten:
- Verschlechterung der klimatischen Situation
- Grundwasserreduzierung
- Erhöhung der Überschwemmungsgefahr
- Verlust von Lebensräumen (Biotopen) für Flora und Fauna.

Das Ostseebad Nienhagen verfügt über eine Gesamtfläche von 586 ha. Im Jahr 1992 waren davon **35 ha** durch Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) belegt; das waren ca. 6 % der Gesamtfläche. Im Jahr 2018 sind durch SuV bereits **114 ha** Boden versiegelt; das entspricht einem Anteil von 19,5 % der Gesamtfläche der Gemeinde.

BM Kahl trägt für diesen exorbitanten Flächenverbrauch natürlich nicht allein die Verantwortung, da er erst seit 2004 im Amt ist. Gleichwohl sind jedoch für eine rechtliche Verantwortlichkeit die Flächen relevant, die entgegen der oben beschriebenen zwingend erforderlichen Abstimmung mit der Regiopole Rostock in Anspruch genommen worden sind.