

# Amt-Demmin-Land

---

## Beschlussvorlage für Gemeinde Sommersdorf

öffentlich

### Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 72, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf für eine weitere Bebauung des bereits bebauten Grundstückes für Beherbergung inklusive Eigennutzung

---

<i>Federführend:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 26.08.2019
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/19/001

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sommersdorf (Entscheidung)	30.09.2019	Ö

#### **Sachverhalt**

Der Eigentümer des Flurstückes 72, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf und seine Ehefrau haben bereits mit Schreiben vom 25.03.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, da sie auf dem Grundstück gerne weitere Beherbergungsmöglichkeiten inklusive Eigennutzung schaffen würden (Antrag ist beigefügt (Flurstücke wurden auf dem Antrag durch den Antragsteller fälschlicherweise mit der Bezeichnung von vor dem Bodenordnungsverfahren angegeben)). Darüber wurden die Gemeindevertreter mit einer kurzen Übersicht zur Sitzung am 15.4.2019 informiert. Eine offizielle Beschlussfassung konnte seinerzeit nicht erfolgen und war aufgrund der seinerzeit bevorstehenden Kommunalwahl auch nicht beabsichtigt.

Die Antragsteller haben sich bereit erklärt, die Kosten der Planung zu tragen.

Der beabsichtigte Bauplatz liegt im sog. Außenbereich und wäre nur nach Maßgabe des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar. Eine weitere Bebauung mit Wohnhäusern (hier in 2. Reihe) dürfte derzeit nicht zulässig sein und könnte nur durch Aufstellung entsprechender Planung durch die Gemeinde ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich beidseits des Kummerower Weges als Sondergebiet Beherbergung aus. Nach der Begründung sollte im Sondergebiet Platz für ein Hotel, Pension oder Ferienhäuser u.ä. bereitgestellt werden.

Aus der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) leitet sich jedoch noch kein Baurecht ab. Ein Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) steuert die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nur in den Grundzügen. Für die Schaffung von Baurecht bedarf es weiterer, verbindlicher Bauleitplanung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind alle Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Rechtsanspruch. Auch kann ein bestimmtes Ergebnis der Planung nicht garantiert werden. Dieses ist abhängig von den im Planverfahren eingehenden Stellungnahmen.

Auch kann die Gemeinde nicht wahllos Bauflächen ausweisen, sondern muss sich immer an der eigenen Bevölkerungsentwicklung (Eigenbedarf) orientieren. Hierzu sei angemerkt, dass im Sommersdorfer Gemeindegebiet diverse freie Bauplätze vorhanden sind (u.a. auch gemeindliche Flächen z.B. am Grammentiner Weg, für die sich die Vermarktung weiter erschwert, wenn weitere Bauflächen ausgewiesen werden). Auch am Meesiger Damm sind noch durch Bebauungsplan ausgewiesene Bauflächen verfügbar.

(Möglich wäre, Flächen in Bebauungsplänen, die für eine Bebauung jahrelang nicht in Anspruch genommen wurden, die Bebaubarkeit durch Aufhebung des Bebauungsplanes zu entziehen, um sie an anderer Stelle auszuweisen. Dazu bedarf es jedoch eines förmlichen Aufhebungsverfahrens (ggf. mit Entschädigungsansprüchen)).

Eine Bebauung in 2. Reihe ist im Hinblick auf eine ortsübliche Bebauung der Grundstücke am Kummerower Weg eher wesensfremd. Hier käme es möglicherweise auch zu einer Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen (z.B. Minderung der Wohnqualität, da der straßenabgewandte Grundstücksbereich gewöhnlich für Erholungszwecke genutzt wird). Eine Ausweitung der Bebauung in den ungestörten Landschaftsraum hinein trotz vorliegender Alternativflächen erscheint städtebaulich nicht wünschenswert. Alternativflächen am Kummerower Weg, die durch den derzeitigen FNP für eine Bebauung vorgesehen sind, sind verfügbar (nördlich und östlich des Grundstückes des Antragstellers sowie gegenüber den Wochenendhäusern („Holzhäusern“).

Auch würde eine Bebauung in 2. Reihe eine Vorbildwirkung für weitere Vorhaben dieser Art entfalten.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden bzw. hineinragenden Schutzgebiete (Vogel- und Landschaftsschutzgebiet, Naturpark) wäre in jedem Fall auch eine FFH-(Vor)prüfung erforderlich.

Da der FNP bereits sehr alt ist (1991), ergäbe sich im Falle eines Planverfahrens möglicherweise die Notwendigkeit einer (kostenintensiven) Überarbeitung der Planungsgrundsätze für das gesamte Gemeindegebiet. Ein FNP berücksichtigt die räumlichen Bedürfnisse einer Gemeinde etwa für die nächsten 15 Jahre. Nach dieser Zeit sollten die Plangrundsätze grundlegend überarbeitet werden. Ggf. kommt ein Aufhebungsverfahren für den FNP in Betracht.

#### Mitwirkungsverbot:

Pächter des Grundstückes, für welches eine Planung beantragt wird, sowie unmittelbar angrenzende Grundstücksnachbarn unterliegen nach Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde dem Mitwirkungsverbot nach § 24 Abs. 1 Nr. 1

Kommunalverfassung M-V und dürfen weder beratend noch entscheidend mitwirken.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung lehnt die Aufstellung des begehrten Bebauungsplanes für das Flurstück 72, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf aus städtebaulicher Sicht ab.

*(alternativ:*

- 1. Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit den Antragstellern für die vollständige Übernahme der Planungskosten durch die Antragsteller. Bürgermeister und 1. Stellvertreter werden zum Abschluss des Vertrages ermächtigt.*
- 2. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 72, Flur 11, Gemarkung Sommersdorf für die Errichtung von Beherbergungs- und Wohnmöglichkeiten. )*

### **Finanzielle Auswirkungen**

Sollte die Gemeindevertretung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigen, haben die Antragsteller bereits die Übernahme der Planungskosten vertraglich angeboten. Kosten entstünden der Gemeinde demzufolge keine.

### **Anlage/n**

1	Antrag auf Aufstellung von Planung ( nichtöffentlich )
2	Auszug Flächennutzungsplan ( öffentlich )