

# Amt-Demmin-Land

## Beschlussvorlage für Gemeinde Meesiger

öffentlich

### Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnbebauung Gravelotte"

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <i>Federführend:</i><br>Bau- und Ordnungsamt | <i>Datum</i><br>13.02.2020            |
| <i>Bearbeitung:</i><br>Dagmar Neubert        | <i>Vorlage-Nr.</i><br>VO/GV 51/20/013 |

|  |                                 |              |
|--|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i>                      | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Gemeindevertretung Meesiger (Entscheidung) |                                 | Ö            |

#### Sachverhalt

Die Eigentümer der beigefügten Flächen in Gravelotte begehren die Schaffung von Baurecht für die Realisierung von Wohnbebauung bzw. deren Legalisierung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Flächen sind derzeit nur nach Maßgabe des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar, da die Flächen in Gravelotte dem sog. Außenbereich zuzuordnen sind. Ausnahme ist die gemeindliche Fläche Flurstück 25/7, Flur 1, Gemarkung Meesiger. Für diese Fläche existiert der Bebauungsplan Nr. 1 „Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte“. Hier sind bereits Regelungen getroffen worden.

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sehr wenige Vorhaben zulässig. Die Errichtung weiterer Wohnhäuser o.ä. zählt grundsätzlich nicht dazu.

Solche Vorhaben könnten nur realisiert werden, wenn die Gemeinde die Grundstücke durch Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechend überplant. Die Kosten der Planung werden üblicherweise durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vom Interessenten übernommen. Ein entsprechendes gemeinsames Vertragsangebot von 3 Grundstückseigentümern liegt vor (Anlage).

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Einen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes haben die Interessenten nicht, auch nicht auf eine bestimmte Planung. Der Anspruch kann auch nicht durch Abschluss eines Vertrages begründet werden. Die Gemeinde entscheidet also selbst, ob es aus städtebaulicher Sicht gewünscht ist, entsprechende Planung zur Realisierung von Vorhaben aufzustellen und wenn ja, wie diese Planung aussehen soll. Die zu überplanende Fläche sollte sich vorliegend nicht an den Grundstücksgrenzen orientieren sondern allein nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewählt werden. Auch können Flächen im Inneren nicht grundlos ausgeklammert werden. Ein möglicher Geltungsbereich ist beigefügt.

Zum Aufstellungsverfahren:

Das Verfahren ist ein mehrstufiges Verfahren mit mehrmaliger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Sofern ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, wird das durch die Vertragspartner zu beauftragende Ingenieurbüro einen Vorentwurf des Bebauungsplanes fertigen, der wiederum durch die Gemeindevertretung zu beschließen ist. Auf der Grundlage des Vorentwurfes wird dann eine erste Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die hierbei eingehenden Stellungnahmen fließen in die Erstellung des Entwurfes ein. Im Rahmen dieser ersten Beteiligung wird auch der Untersuchungsumfang umweltrechtlicher Belange festgestellt (welche Untersuchungen / Gutachten sind erforderlich).

Der Entwurf wird der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorgelegt. Danach erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfes (zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Für die eingehenden Stellungnahmen wird ein Abwägungsvorschlag unterbreitet. Dieser wird abschließend wieder der Gemeindevertretung zusammen mit dem Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Auch die Übernahme von Folgekosten (z.B. Herstellung von Erschließungsstraßen, Ausgleichsmaßnahmen u.ä.) könnte durch Abschluss von Verträgen gesichert werden.

In der Sitzung am 05.12.2019 hatte die Gemeinde bereits einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass eine Überplanung des nordöstlichen Randbereichs von Gravelotte beabsichtigt ist, sofern die Kostenübernahme gesichert ist.

Hinweis: Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Einen solchen hat die Gemeinde Meesiger bislang nicht beschlossen. Der Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen und soll die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen. Ein solcher Flächennutzungsplan ist nur dann entbehrlich, wenn ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde zu ordnen. Dies ist der Fall, wenn z.B. nur eine kleinere Fläche für kleinere Einzelvorhaben überplant werden soll. Aufgrund der Größe des beabsichtigten Bebauungsplanes (ca. 3,5ha) geht die Verwaltung davon aus, dass die beabsichtigte Planung möglicherweise die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet erforderlich macht und vom Landkreis im Aufstellungsverfahren gefordert wird. Aufstellungsverfahren wie oben. Kosten geschätzt nach HOAI: 70.000 €. Die Aufstellung kann im Parallelverfahren erfolgen. Die Finanzierung müsste gesichert werden.

Aufgrund raumordnerischer Festlegungen muss sich die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der Gemeinde orientieren. Die Gemeinde kann also nicht unzählige neue Bauflächen durch Überplanung schaffen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung Gravelotte“. Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Kartenauszug zu entnehmen und umfasst Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke 17/3, 17/4, 8/4, 15/2 und 11/17, Flur 1, Gemarkung Meesiger. Planungsziel ist die Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung.

### alternativ:

Eine Überplanung von Flächen in Gravelotte ist derzeit nicht beabsichtigt. Der Beschluss vom 05.12.2019, TOP 6.2 (VO/GV 51/19/011) wird aufgehoben.

### **Finanzielle Auswirkungen**

3 Grundstückseigentümer haben die Kostenübernahme vertraglich angeboten. Sofern das Vertragsangebot durch die Gemeinde angenommen wird, ist die Finanzierung gesichert. Anderenfalls ist ein Aufstellungsbeschluss nicht zulässig.

### **Anlage/n**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Vertragsangebot ( nichtöffentlich ) |
| 2 | Übersichtsplan ( öffentlich )       |
| 3 | Geltungsbereich ( öffentlich )      |

Die grün, gelb und rosa gekennzeichneten Flächen stellen die beantragten, zu überplanenden Flächen dar.

Die blau schraffierte Fläche stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte“ dar.



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung Gravelotte“**

Anlage zum Beschluss VO/GV 51/20/13

