

Beratung für Gemeinde Schönfeld öffentlich

Beratung zur Entwicklung von Bauland in der Gemeinde Schönfeld

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 02.06.2021
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 70/21/039

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Schönfeld (Vorberatung)	17.06.2021	Ö

Sachverhalt

An die Bürgermeisterin werden vermehrt Anfragen nach Bauflächen für eine Wohnbebauung gerichtet. In der Gemeinde sind kaum Flächen vorhanden, die ohne weitere Überplanung entsprechend bebaut werden können (Baulücken, die nach Maßgabe des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im sog. Innenbereich – bebaut werden können).

Neue Bauflächen müssten entsprechend überplant werden, um eine Bebauung zu ermöglichen. Nach dem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden (wie z.B. Schönfeld), ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf zu orientieren, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt. Dies bedeutet, dass in der Gemeinde Schönfeld keine größeren Baugebiete ausgewiesen werden können. Ein maßvolles Auffüllen und Bereithalten von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung ist jedoch zulässig.

Planerisch gibt es verschiedene Möglichkeiten, jeweils abhängig von den zu überplanenden Flächen.

Eine Möglichkeit ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dadurch können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Durch die Satzung könnten (ehemalige Außenbereichs-)Grundstücke nach Maßgabe des § 34 BauGB bebaut werden; sie müssen sich also in die nähere Umgebung einfügen.

Fehlt es an der Prägung durch die Umgebungsbebauung, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 8ff. BauGB). Durch einen Bebauungsplan wird aktiv Baurecht geschaffen. Hier können verschiedene Steuerungsinstrumente zu Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Vorschriften usw. eingesetzt werden. Derartige Bauleitplanung gibt es in der Gemeinde Schönfeld bereits gegenüber dem Sportplatz (Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung Schönfeld“)

und in Trittelwitz (Bebauungsplan „Schönfeld 2 – Trittelwitz“). Die Gebiete sind fast vollständig bebaut.

Durch die Bürgermeisterin wurde vorgeschlagen, dass die Gemeindevertretung über mögliche Bauflächen berät (mögliche Flächen siehe Anlage).

Die Aufstellung einer Satzung oder entsprechender Bauleitplanung ist immer nur dann möglich, wenn die Kosten (durch Aufnahme entsprechender Mittel im Haushaltsplan oder durch Absicherung der Kostenübernahme durch Private über städtebauliche Verträge) abgesichert sind. Letzteres ist immer dann üblich, wenn der Grundstückseigentümer Interesse an einer Überplanung und Vermarktung der Flächen hat.

Die Planungshoheit verbleibt in jedem Fall bei der Gemeinde. D.h., diese entscheidet „wo“ und „was“ gebaut werden darf.

Die Kosten sind abhängig von der Art der Planung und der Größe der zu überplanenden Fläche und können nicht pauschal angegeben werden.

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus einem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Einen solchen hat die Gemeinde Schönfeld nicht. Ein Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen. In ihm ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Ein Flächennutzungsplan ist nur dann nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Hier muss im jeweiligen Einzelfall geprüft werden, ob ein Flächennutzungsplan entbehrlich ist oder ein Bebauungsplan im Parallelverfahren oder vorzeitig aufgestellt werden kann.

Sollte ein Flächennutzungsplan notwendig sein, sind auch diese Kosten (Orientierungswert nach der HOAI: 90.000€) zumindest mittelfristig einzuplanen.

Alle Planungen erfolgen nach den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensregeln mit z.T. umfangreicher Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Für ein normales Bebauungsplanverfahren ist daher eine Zeit von ca. 1 Jahr einzuplanen, da auch mehrfach Beschlüsse der Gemeindevertretung erforderlich sind.

Finanzielle Auswirkungen

derzeit keine, da nur Beratung, keine Beschlussfassung

Im Haushaltsentwurf sind keine Mittel für städtebauliche Planungen vorgesehen. Aufträge an Planungsbüros könnten demzufolge nur erfolgen, wenn die Kostenübernahme durch Private gesichert ist.

Anlage/n

1	Übersichtskarten Ortslagen (öffentlich)
---	---