

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Sommersdorf

öffentlich

Überplanung von Flächen in Neu Sommersdorf

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 03.01.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/22/032

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sommersdorf (Entscheidung)	28.02.2022	Ö

Sachverhalt

In Neu Sommersdorf wurde kürzlich ein unbebautes Grundstück verkauft (Flurstück 45, Flur 10, Gemarkung Sommersdorf, ca. 2.600m², siehe Übersichtskarte). Von den Kaufinteressenten wurde zuvor mehrfach eine Bebaubarkeit mit Wohngebäuden erfragt. Nach Einschätzung der Verwaltung ist das Grundstück dem sog. Außenbereich zuzuordnen und nur nach Maßgabe des § 35 Baugesetzbuch baulich nutzbar. Die Errichtung eines nicht privilegierten Wohnhauses dürfte dort unzulässig sein. Eine verbindliche Entscheidung z.B. durch einen Bauvorbescheid gibt es bislang nicht.

Das benachbarte Flurstück 44 steht im Eigentum der Gemeinde und ist ebenfalls unbebaut.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als allgemeines Wohngebiet dar.

Durch den Bürgermeister wird angeregt, dass die Gemeinde grundsätzlich zu einer möglichen Bereitschaft zur Überplanung der Flächen berät.

In Betracht käme hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der gegebenenfalls im vereinfachten Verfahren gemäß §13b Baugesetzbuch (zeitlich befristete Möglichkeit, kostengünstiger) aufgestellt werden könnte.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Anspruch auf Bauleitplanung besteht nicht. Gefälligkeitsplanung ist unzulässig. Die Planungskosten könnten auf Basis städtebaulicher Verträge anteilig von den Grundstückseigentümern übernommen werden, die von der Planung profitieren. Aus städtebaulicher Sicht können diese Flächen - zumindest aufgrund der vorhandenen Erschließung - als geeignet betrachtet werden. Das Planverfahren könnte aber andere Belange offenbaren, die eine Bebauung der Grundstücke ausschließen oder begrenzen.

Alle Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Durch Bauleitplanung können auch weitere, auch bereits bebaute Grundstücke überplant werden, um die zukünftige Entwicklung auf diesen Grundstücken zu regeln. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist grundsätzlich für bauliche Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist raumordnerisch in kleinen Gemeinden wie Sommersdorf am Eigenbedarf zu orientieren, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt. Vorhandene, freie Bauflächen sind dabei zu berücksichtigen. Hier könnte es aufgrund vorhandener freier Bauflächen raumordnerisch Einschränkungen geben.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Sommersdorf fasst folgenden Grundsatzbeschluss:
Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnbebauung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 44 und 45, Flur 10, Gemarkung Sommersdorf, sofern die anteilige Kostenübernahme gesichert ist. Dazu wird der Bürgermeister ermächtigt, entsprechende Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer zu führen. Den Anteil für das gemeindliche Grundstück trägt die Gemeinde.

Finanzielle Auswirkungen

Da die Gemeinde bereits jetzt schon für den Haushaltsausgleich große Beträge aus den liquiden Mitteln entnehmen muss, erscheint eine Finanzierung der Planungskosten zumindest fraglich. Auch folgende Herangehensweise wäre denkbar: Gemeinde schließt Vorvertrag zum Grundstücksverkauf, sobald ein Interessent vorhanden ist, der bereit ist, die Planungskosten durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen. Dann trägt die Gemeinde keine Kosten. Das Grundstück könnte z.B. zum Preis für Bauerwartungsland verkauft werden. Sofern die Planung scheitert, könnte der Interessent vom Kauf zurücktreten - hat dann aber die (anteiligen) Planungskosten gezahlt.

Anlage/n

1	Übersichtskarte (öffentlich)
---	--------------------------------