

# Amt-Demmin-Land

---

## Beschlussvorlage für Gemeinde Lindenberg

öffentlich

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf" - Abschluss eines städtebaulichen Vertrages - Aufstellungsbeschluss - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 25.02.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 48/22/030

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Lindenberg (Entscheidung)	06.04.2022	Ö

#### **Sachverhalt**

Der Eigentümer des Flurstückes 10/2, Flur 1, Gemarkung Hasseldorf beabsichtigt die Errichtung kleinerer Ferienhäuser, sog. Tinyhouses. Das Projekt wurde durch den Antragsteller in der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.06.2021 vorgestellt. Für die Realisierung ist die Aufstellung entsprechender Bauleitplanung erforderlich, da das Grundstück dem sog. Außenbereich zu zuzuordnen und die Errichtung der geplanten Ferienhäuser derzeit unzulässig ist. Die Gemeinde kann durch Aufstellung von Bauleitplanung Baurecht schaffen. Auf die Aufstellung derartiger Bauleitplanung besteht kein Anspruch. Die Gemeinde entscheidet frei nach städtebaulichen Erfordernissen.

Anlass ist der Ansiedlungswunsch des Antragstellers. Aus diesem Grund sollte der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan) gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Hier verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben und notwendige Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist auf seine Kosten umzusetzen. Dazu ist der Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages notwendig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Planung, muss jedoch nicht zwingend in die öffentliche Auslegung. Dieser Plan wird voraussichtlich zur Sitzung nachgereicht. Es soll aus Zeit- und Kostengründen versucht werden, den B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bei einem solchen Verfahren reicht eine einmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus und auf den Umweltbericht kann verzichtet werden.

In Betracht kommt die Anwendung des § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wenn

die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Für die Anwendung des § 13a BauGB darf es sich nicht um die Überplanung einer Splittersiedlung handeln. Dies ist für Hasseldorf zumindest aber nicht ganz ausgeschlossen. (Es ist nicht sicher, ob Hasseldorf als Ortsteil i.S.d. Baurechts angesehen werden kann. Dazu muss der Bebauungskomplex nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzen und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein. Hier wegen der wenigen Bauten zumindest fraglich.) Sollte das gewählte Verfahren bei der genehmigenden Behörde (Landkreis MSE) nicht auf Zustimmung treffen, müsste die Planung im klassischen Verfahren weitergeführt werden.

Im Planverfahren kann sich auch das Erfordernis der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet ergeben. Grundsätzlich sind alle Bebauungspläne aus einem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein solcher ist nur dann entbehrlich, wenn ein (selbständiger) Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde könnte in dem Bebauungsplan auch Festsetzungen wie z.B. farbliche Gestaltung, Dachformen u.a. treffen.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur vollständigen Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Hasseldorf durch den Antragsteller. Bürgermeisterin und 1. Stellvertreter werden zu Vertragsverhandlungen und zum Vertragsabschluss ermächtigt.

2. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB für das Flurstück 10/2, Flur 1, Gemarkung Hasseldorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Realisierung einer kleinen Ferienhaussiedlung (ca. 6 Häuser).

3. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ (Stand: Februar 2022) einschließlich Begründung wird gebilligt. Auf der Grundlage dieses Entwurfes wird entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Diese soll aufgrund der Übersichtlichkeit und Geringfügigkeit der Planung für die Dauer von 30 Tagen erfolgen. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Bürgermeisterin und 1. Stellvertreter werden zu Verhandlungen zu einem Durchführungs- und Erschließungsvertrag ermächtigt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Antragsteller hat die Übernahme der Planungskosten zugesichert. Somit entstehen der Gemeinde Lindenberg keine Kosten.

### **Anlage/n**

1	Satzungsentwurf ( öffentlich )
2	Entwurf Begründung ( öffentlich )