

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Sommersdorf

öffentlich

Aufstellung von Bauleitplanung zur Realisierung von Wohnbebauung in Sommersdorf

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 03.06.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 73/22/041

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sommersdorf (Entscheidung)	04.07.2022	Ö

Sachverhalt

Für die Flurstücke 132, 133/1, 133/2 und 134 wurde ein Antrag auf Schaffung von Baurecht gestellt. Vorausgegangen ist dem Antrag ein Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses und Werkstatt (gewerblich). Der Landkreis hat signalisiert, dass das Vorhaben abgelehnt werden müsste, da der Standort dem sog. Außenbereich zuzuordnen ist und das Vorhaben dort unzulässig sei. Hier würde die Zersiedelung der Außenbereichslandschaft mit einhergehender Vorbildwirkung für andere Vorhaben zur Unzulässigkeit führen.

Die Bauherren haben sich daher an die Gemeinde Sommersdorf gewandt und bitten um Aufstellung eines Bebauungsplanes, um das Vorhaben dennoch realisieren zu können.

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Eine reine Gefälligkeitsplanung ist unzulässig. Die Planung muss städtebaulich begründet sein.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Ortslage und die Dorfstraße an und ist aus städtebaulicher Sicht als geeignet anzusehen, eine weitere Bebauung zu ermöglichen und durch Bauleitplanung die zukünftige Bebauung zu steuern. Die Gemeinde ist hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten frei und kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Bebaubarkeit festlegen und somit regeln, welche Nutzungen ermöglicht werden sollen.

Die Gemeinde möge sich zu der vorliegenden Planung positionieren, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Erwägung gezogen wird.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes sind umfangreiche Verfahrensschritte mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit entsprechenden Beschlüssen der Gemeindevertretung erforderlich.

Sollte nur eine Wohnbebauung beabsichtigt sein, käme voraussichtlich die Anwendung des § 13b BauGB in Betracht. Danach können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dazu müsste der Aufstellungsbeschluss spätestens bis zum 31.12.2022 gefasst werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren können auf einzelne Verfahrensschritte verzichtet werden. Auch die zeit- und kostenintensive Umweltprüfung entfällt.

Sollen auch andere Nutzungen (z.B. gewerbliche) realisiert werden können, bedarf es eines klassischen Bebauungsplanes im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung.

Auf mögliche Mitwirkungsverbote des § 24 Kommunalverfassung M-V wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag

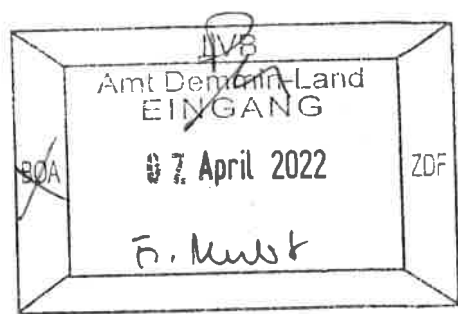
Die Gemeinde beabsichtigt, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht für die Realisierung von Wohnbebauung (und ggf. Gewerbe?) auf den Flurstücken 132, 133/1, 133/2 und 134, Flur 9, Gemarkung Sommersdorf zu schaffen, sofern die Planungskosten durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vom Antragsteller / den Grundstückseigentümern getragen werden. Bürgermeister und Stellvertreter werden zu Vertragsverhandlungen und zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB ermächtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Bei Abschluss eines Vertrages zur Kostenübernahme entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer hat der Antragsteller in Aussicht gestellt.

Anlage/n

1	Antrag (öffentlich)
2	Kartenauszug (öffentlich)



Amt Demmin-Land
Bau- und Ordnungsamt
z.H. **Dagmar Neubert**
Gothestraße 43
17109 Demmin

03.04.2022

Antrag auf Schaffung von Baurecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir die Gemeinde Sommerdorf bitten, für die Flurstücke 132, 133(1), 133(2) und 134 Baurecht zu schaffen.

Anlass unseres Anliegens ist ein Bauvorhaben in der Dorfstraße 9, 17111 Sommersdorf. Es handelt sich um das Flurstück 133(2). Geplant ist ein Einfamilienhaus als Neubau, direkt auf den alten Grundmauern des ehemaligen Scheunengebäudes. Langfristig sind weitere kleine Gebäude wie Schuppen, Carport o.ä. angedacht. Da das Bauamt den gestellten Bauantrag mit der Begründung, das Grundstück läge im Außenbereich, ablehnte, hoffen wir auf die Möglichkeit, dass durch die Gemeinde Baurecht geschaffen wird.

Ebenfalls möchten wir die Grundstücke mit den Flurstücknummern 132, 133(1) und 134 miteinbeziehen, damit auch auf diesen in Zukunft Wohnraum geschaffen werden kann. Alle Flurstücke eignen sich dafür durch ihre zentrale Lage im Ort und die teilweise schon bestehende Bebauung gut.

Die Kosten, die der Gemeinde durch das Schaffen von Baurecht für die besagten Grundstücke entstehen, möchten die Grundstückseigentümer*innen übernehmen.

Bei Rückfragen erreichen Sie uns unter 0162 [REDACTED] (Jakob Spies) oder 0152 [REDACTED] (Marie Langner).

Mit freundlichen Grüßen

Marie Langner

Kartenauszug



Lage der Grundstücke für die beantragte Planung