

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Borrentin öffentlich

Aufstellung von Bauleitplanung für Wohnbebauung in Moltzahn - Grundsatzbeschluss - Abschluss Städtebaulicher Vertrag

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 14.04.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 20/22/058

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Borrentin (Entscheidung)	11.08.2022	Ö

Sachverhalt

Bereits im Jahr 2015 und nachfolgend gab es einen ersten Anlauf der Gemeinde, im Ortsteil Moltzahn südlich der Dorfstraße durch Aufstellung von Planung Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Es fanden Gespräche mit den Eigentümern und Beratungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklungen statt. Letztendlich wurden die Planungen jedoch wieder auf Eis gelegt (hohe Kosten, langwierige Planung...).

Nunmehr wurde erneut Interesse bekundet, Bauland in Moltzahn auszuweisen. Herr Bruhnke und Herr Franz haben mit diversen Grundstückseigentümern gesprochen (siehe beigefügtes Schreiben). Dabei besteht nun auch für weitere Flächen Interesse an einer Überplanung (nördlich und östliches des vorderen Teiches).

Aus Sicht der Gemeinde ist eine „Nachverdichtung“ im Ortsteil Moltzahn aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Die Kosten der Planung sollten durch den Abschluss städtebaulicher Verträge von den Grundstückseigentümern getragen werden. Diese erhalten einen Mehrwert in Form von Baurecht. Sofern die Gemeinde Auftraggeber der Planung wird, müssten im Haushalt finanzielle Mittel eingestellt werden (Einnahmen und Ausgaben). Die Höhe der Kosten ist derzeit nicht bekannt. Diese sind davon abhängig, welche Flächen überplant werden (Größe) und welches Planinstrument Anwendung findet. Sofern keine Mittel in den Haushalt eingestellt werden, kann die Planung nur erfolgen, wenn diese direkt von den Grundstückseigentümern beauftragt wird. Auch hier verbleibt die Planungshoheit selbstverständlich bei der Gemeinde.

Ein Anspruch der Grundstückseigentümer auf Planung oder auf bestimmte Festsetzungen besteht nicht.

Grundsätzlich kann Baurecht durch verschiedene Planinstrumente geschaffen werden, z.B. Klarstellungssatzungen mit Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 BauGB, qualifizierter „klassischer“

Bebauungsplan oder der zwischenzeitlich neu hinzugekommene Bebauungsplan nach §13b BauGB. Letzterer ist nur für einen befristeten Zeitraum (Aufstellungsbeschluss **bis 31.12.2022**, Satzungsbeschluss bis 31.12.2024) möglich; spart aber aufgrund der erleichterten Verfahrensbestimmungen Zeit und Geld. Im Falle des § 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer bebaubaren 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. Der Flächennutzungsplan könnte im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Ortslage Moltzahn als gemischte Baufläche dar.

Welches Planinstrument hier Erfolg verspricht und zum Einsatz kommen könnte, ist abhängig davon, welche Flächen überplant und was geplant werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass die kleinen Gemeinden raumordnerisch beschränkt sind. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist am Eigenbedarf zu orientieren, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt. Die Gemeinde kann also nicht unbegrenzt neue Wohnbauflächen ausweisen.

Die Gemeindevertretung möge sich positionieren, ob eine Überplanung angestrebt werden soll, wenn ja - welcher Flächen - und wie die Finanzierung abgesichert werden soll. In der Sitzung am 17.02.2022 wurde unter TOP 3 - Bericht des Bürgermeisters - die Angelegenheit kurz angesprochen. Eine gemeindliche Beteiligung wurde nicht ausgeschlossen, wenn die Eigentümer über einen städtebaulichen Vertrag mitmachen.

Beigefügt ist ein Kartenauszug, auf dem die zu überplanenden Flächen gekennzeichnet werden sollen.

Die Kosten der Planung sind abhängig von der Größe des Plangebietes und welches Planinstrument zum Einsatz kommt.

Ein Aufstellungsbeschluss ist nur möglich, wenn die Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer gesichert ist oder die Gemeinde Kosten in den Haushalt 2022 einstellt. Derzeit sind keine Kosten im Haushalt vorgesehen, da diese noch nicht beziffert werden konnten.

Da hier mehrere Grundstückseigentümer beteiligt sein werden, gestaltet sich eine vertragliche Regelung mit verschiedenen Eigentümern als nicht praktikabel. Hier wird empfohlen, dass sich z.B. der Antragsteller gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet und sich die Kosten anteilig von den Grundstückseigentümern erstatten lässt, die ebenfalls von der Planung profitieren. Dies könnte er vertraglich mit diesen sichern.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Borrentin beabsichtigt, die in der Anlage gekennzeichneten Flächen im Ortsteil Moltzahn zu überplanen, um durch Aufstellung entsprechender Bauleitplanung eine Bebauung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Bezüglich der Planungskosten soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller, Herrn Matthias Bruhnke, geschlossen werden, mit dem er sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt und die Planung selbst beauftragt. (evtl. Ergänzung siehe finanzielle Auswirkungen)

Finanzielle Auswirkungen

Sollte dem Beschlussvorschlag gefolgt werden, sind keine Mittel im Haushalt notwendig. Sollte sich die Gemeinde dennoch an den Kosten anteilig beteiligen wollen, müssten im Haushalt entsprechende Ausgaben aufgenommen werden. Dann ist der Beschluss wie folgt zu ergänzen:“ Die Gemeinde beteiligt sich mit

einem Betrag i.H.v. € an der Planung. Entsprechende Ausgaben sind im Haushalt 2022/2023 einzustellen.“

Sollte hingegen die Gemeinde Auftraggeber der Planung werden, müssten im Haushalt entsprechende Ausgaben (und ggf. Einnahmen - Erstattung durch die Grundstückseigentümer) vorgesehen werden. Die Höhe der Kosten könnte erst nach Konkretisierung der Planung (welche Flächen sollen überplant werden) beziffert werden.

Anlage/n

1	Antrag Moltzahn (nichtöffentlich)
2	Kartenauszug für Kennzeichnung (öffentlich)