

# Amt-Demmin-Land

---

## Beschlussvorlage für Gemeinde Siedenbrünzow öffentlich

### Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Realisierung von Wohnbebauung westlich der Ortslage Siedenbrünzow (Flurstücke 210 und teilweise 195, 198, 208 und 211, Flur 2 Gemarkung Siedenbrünzow)

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 03.11.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 17/22/049

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Siedenbrünzow (Entscheidung)	22.11.2022	Ö

#### **Sachverhalt**

Durch Herrn Meynert wurde die Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Realisierung von Wohnbebauung angeregt.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteils Siedenbrünzow auf den Flurstücken 210 und teilweise auf den Flurstücken 195, 198, 208 und 211 der Flur 2 Gemarkung Siedenbrünzow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha. Die Flächen stehen überwiegend im Eigentum der Gemeinde Siedenbrünzow.

Mit der Aufstellung ist beabsichtigt, eine Fläche für Wohnbebauung auszuweisen sowie den Bereich städtebaulich zu ordnen. Dazu gehört auch die Möglichkeit, über das Bauleitplanverfahren den Umgang mit den vorhandenen Garagenanlagen sowie der Nebenanlagen für die Kleintierhaltung zu regeln.

Grundsätzliches zum Aufstellungsverfahren siehe Ausführungen in der Vorlage VO/GV 17/22/040 „Solarpark Leppin“, Sitzung am 25.08.2022“).

Möglicherweise könnte das Aufstellungsverfahren jedoch nach § 13a oder ggf. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hier erfolgt dann keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 BauGB für die Öffentlichkeit und von einer Umweltprüfung (einschließlich Umweltbericht) kann abgesehen werden.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der

Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

*Größe <20.000 m<sup>2</sup>*

Der Geltungsbereich ist mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> kleiner als die Maximalgröße und erfüllt damit dieses Kriterium ebenfalls.

*Wiedernutzbarmachung*

Das Gebiet des Geltungsbereiches umfasst eine kaum genutzte Grünfläche, sowie Garagen und Nebenanlagen für die Kleintierhaltung. Hinzu kommt einer die Überplanung eines brachgefallenen Einzelgebäude in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine nachfolgende, deutlich intensiviere Nutzung des Standortes ermöglicht.

*Nachverdichtung*

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Zwischen den Gebäuden befinden sich wenig genutzte Freiflächen, die nun bebaut werden sollen. Es erfolgt somit eine Nachverdichtung.

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist jedoch, dass sich die zu überplanenden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, also innerhalb des Siedlungsbereiches befinden.

Dies ist für die zu überplanende Fläche zumindest zweifelhaft. Hier soll die Ortsrandlage überplant werden. Durch die vorhandene Bebauung mit Schuppen, Garagen und Anlagen für Kleintierhaltung wird ggf. kein Bebauungszusammenhang hergestellt. Zudem ist ein Großteil der Flächen unbebaut und dem Außenbereich zuzuordnen.

Sollte eine Anwendung des § 13a BauGB nicht möglich sein, könnte der Bebauungsplan möglicherweise dennoch im beschleunigten Verfahren, dann gem. § 13b BauGB durchgeführt werden. Gem. § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan für Wohnbebauung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundfläche 10.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt und die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar sind. Der Aufstellungsbeschluss müsste dann spätestens bis Ende 2022, der Satzungsbeschluss bis Ende 2024 gefasst werden.

Sollte das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar sein, müsste das normale zwei-stufige Verfahren mit Umweltprüfung durchlaufen werden.

Ein Aufstellungsbeschluss kann nur gefasst werden, wenn die Planungskosten abgesichert sind. Die Siedenbrünzower Windkraft GmbH hat eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung abgegeben (als Anlage zur Vorlage VO/GV 17/22/047 beigefügt).

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeinde Siedenbrünzow beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB auf den Flurstücken 210 und teilweise auf den Flurstücken 195, 198, 208 und 211 der Flur 2 Gemarkung Siedenbrünzow mit dem Ziel, auf den Flächen ein Wohngebiet festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Es soll ein städtebaulicher Vertrag mit der Siedenbrünzower Windkraft GmbH geschlossen werden. Gegenstand des Vertrages soll die vollständige Übernahme der Planungskosten durch die Siedenbrünzower Windkraft GmbH sein.

Bürgermeister und 2. Stellvertreter werden zu Vertragsverhandlungen und zum Vertragsabschluss ermächtigt.

**Finanzielle Auswirkungen**

Die Übernahme der Planungskosten wurde von der Siedenbrünzower Windkraft GmbH zugesichert; der Gemeinde entstehen keine Kosten.  
Einnahmeerlöse bei Verkauf der Wohnbauflächen könnten erzielt werden.

**Anlage/n**

1	Geltungsbereich ( öffentlich )
---	--------------------------------