

Beschlussvorlage für Gemeinde Kletzin

öffentlich

Beschlussfassung zu Bauleitplanung für die Realisierung eines Wohnhauses auf den Flurstücken 4/4, 4/6 und 4/8, Flur 2, Gemarkung Quitzerow - Grundsatzbeschluss

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 05.12.2024
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 16/24/020

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kletzin (Entscheidung)	19.12.2024	Ö

Sachverhalt

Die Eigentümerin des Grundstückes Quitzerow-Dorf 16 (Flurstücke 4/4, 4/6 und 4/8, Flur 2, Gemarkung Quitzerow, siehe Übersichtskarte) plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (siehe beigefügter Lageplan). Ein entsprechender Bauantrag wurde gestellt. Der Landkreis als Baugenehmigungsbehörde beabsichtigt die Ablehnung des Antrags, da die Baufläche nach Auffassung des LK im Außenbereich liegt und eine Zulässigkeit nicht gegeben ist.

Die Eigentümerin wendet sich daher an die Gemeinde und bittet um Schaffung von Baurecht.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat einen weiten Ermessensspielraum. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Die Gemeinde kann sich auch gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes aussprechen oder z.B. auch auf Teilflächen beschränken.

Die Gemeinde könnte durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses schaffen; möglicherweise in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Ein solcher enthält einen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, einen Durchführungsvertrag und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung. Der Vorhabenträger muss sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen und Tragung der Kosten verpflichten. Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss das reguläre Beteiligungsverfahren durchlaufen (siehe unten). Der Durchführungsvertrag mit der Gemeinde muss vor dem Satzungsbeschluss geschlossen werden und bedarf eines Beschlusses der Gemeindevertretung.

Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages:

- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Durchführung der Baumaßnahmen
- Rückbauverpflichtung
- Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen
- Regelung zur Haftung zum Brandschutz
- Sicherheitsleistungen

Der Investor hat seine wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sowie die Verfügungsberechtigung über die in Anspruch genommenen Flächen nachzuweisen.

Zum Aufstellungsverfahren:

Auf der Grundlage eines Vorentwurfes wird eine erste Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die hierbei eingehenden Stellungnahmen fließen in die Erstellung des Entwurfes ein. Im Rahmen dieser ersten Beteiligung wird auch der Untersuchungsumfang umweltrechtlicher Belange festgestellt (welche Untersuchungen / Gutachten sind erforderlich).

Der Entwurf wird wiederum der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorgelegt. Danach erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfes (2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Für die eingehenden Stellungnahmen wird ein Abwägungsvorschlag unterbreitet. Dieser wird wiederum der Gemeindevertretung zusammen mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Kletzin beabsichtigt, durch Aufstellung von Bauleitplanung Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf den Flurstücken 4/4, 4/6 und 4/8, Flur 2, Gemarkung Quitzerow zu schaffen, sofern die Kostenübernahme gesichert ist. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag gem. §11 BauGB mit der Antragstellerin geschlossen werden. Gegenstand des Vertrages soll die vollständige Übernahme der Planungskosten durch die Antragstellerin sein. Bürgermeister und 1. Stellvertreter werden zu Vertragsverhandlungen und zum Vertragsabschluss ermächtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushaltsplan sind keine Kosten für derartige Planungen aufgenommen. Wenn die Gemeinde die Planung befürwortet, kann ein Aufstellungsbeschluss erst dann gefasst werden, wenn die Planungskosten abgesichert sind. Es besteht die Möglichkeit, durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB die Planungskosten auf den Antragsteller zu übertragen. Dies ist auch üblich, da dieser von dem Baurecht und damit einhergehenden Wertzuwachs seines Grundstückes profitiert.

Anlage/n

1	Übersichtskarte (öffentlich)
2	Lageplan (öffentlich)