

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Kletzin

öffentlich

Beschlussfassung zu Bauleitplanung für die Schaffung neuen Wohnraumes auf dem Grundstück Dorfstraße 77 (Flurstücke 255/1 und 255/2, Flur 3, Gemarkung Kletzin) - Grundsatzbeschluss

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 21.03.2025
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 16/25/026

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kletzin (Entscheidung)	15.05.2025	Ö

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstückes Dorfstraße 77 in Kletzin (Flurstücke 255/1 und 255/2, Flur 3, Gemarkung Kletzin, siehe Übersichtskarte) beabsichtigt die Aufstockung seiner Garage zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung Kletzin (beigefügt) und damit im sog. Innenbereich. Eine Bebauung ist nach Maßgabe des §34 BauGB zulässig. Da die Garage in 2. Reihe liegt, würde eine Baugenehmigung abgelehnt werden, da sich das Vorhaben aufgrund der Lage in 2. Reihe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Eigentümer wendet sich daher an die Gemeinde und bittet um Schaffung von Baurecht für dieses Bauvorhaben.

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 Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung der Garage schaffen; hier in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 BauGB.

Im Planverfahren müssen alle Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen werden. Hier könnte gegebenenfalls das Rücksichtnahmegebot durch Beeinträchtigung der Nachbarschaft (z.B. unzumutbare Einsichtnahmemöglichkeit in Ruhebereich) verletzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Ein solcher enthält einen Vorhaben- und Erschließungsplan des

Vorhabenträger, 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 von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung der Garage auf den Flurstücken 255/1 und 255/2, Flur 3, Gemarkung Kletzin zu schaffen, sofern die Kostenübernahme gesichert ist. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag gem. §11 BauGB mit dem Antragsteller geschlossen werden. Gegenstand des Vertrages soll die vollständige Übernahme der Planungskosten durch den Antragsteller sein. Bürgermeister und 1. Stellvertreter werden zu Vertragsverhandlungen und zum Vertragsabschluss ermächtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushaltsplan sind keine Kosten für derartige Planungen aufgenommen.

Der Antragsteller hat die Kostenübernahme zugesichert, so dass der Gemeinde keine Kosten entstehen. Dies sollte über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB abgesichert werden.

Anlage/n

1	Antrag (nichtöffentlich)
2	Übersichtskarte Baugrundstück (öffentlich)
3	Klarstellungssatzung Kletzin (öffentlich)