

Beschlussauszug

ordentliche Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde
Neverin vom 22.01.2025 (VO-35-BO-24-597-2)

**Top 15 Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin
Beschluss über den Abschluss eines neuen
Durchführungsvertrages und dem damit einhergehendem
Wechsel des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 5 BauGB**

Herr Kosin erläutert den Sachverhalt und berichtet aus der Beratung im Bauausschuss. Der Bauausschuss gibt die Empfehlung, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage am See“ möchte die Gemeinde Neverin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des dort bestehenden Gebäudes (ehem. Gaststätte) für maximal zwei Wohnungen schaffen. Der dazugehörige Satzungsbeschluss ist bereits am 11.03.2020 gefasst worden. Der Bebauungsplan konnte jedoch noch nicht in Kraft gesetzt werden, weil erstens die erforderliche Waldumwandlung noch nicht vollzogen wurde und somit naturschutzrechtliche Aspekte der tatsächlichen Realisierung des geplanten Bauvorhabens entgegenstehen und weil zweitens die Gemeinde Neverin dem beantragten Wechsel des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 5 BauGB noch nicht zugestimmt hat und somit noch keinen neuen Durchführungsvertrag mit einem neuen Vorhabenträger abgeschlossen hat.

Denn nach erneuter Sach- und Rechtsprüfung ist festzustellen, dass weiterhin der bisherige Vorhabenträger rechtkräftiger Vorhabenträger des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes würde insofern das einzelvorhabenbezogene geschaffene Bauplanungsrecht auch nur für den bisherigen Vorhabenträger bestehen. Dieser begehrt jedoch, aufgrund der Grundstücksveräußerung des betreffenden überplanten Flurstückes 23/1, Flur 1, Gemarkung Neverin, gar nicht mehr die Durchführung und Realisierung des Bauvorhabens, für welches mit dem Bebauungsplan Nr. 9 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf die Weitergabe der Pflichten und Bindungen aus dem ursprünglichen abgeschlossenen Durchführungsvertrag jedoch der vorherigen Zustimmung der Gemeinde.

Diese Zustimmung der Gemeinde kann mit dem Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages mit den neuen Eigentümern des betreffenden Grundstückes, erwirkt werden.

Die Gemeinde kann nunmehr über den Wechsel des Vorhabenträgers und somit über die weitere Realisierung ihres Planungswillens zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des am Neveriner See gelegenen Gebäudes (ehem. Gaststätte) für maximal zwei Wohnungen entscheiden.

Sofern die Gemeinde an der Planrealisierung weiterhin festhalten möchte, ist der Wechsel des Vorhabenträgers durch Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages, und zwar vor in Kraft treten des Bebauungsplanes, zu vollziehen.

Sollte die Gemeinde dem Wechsel nach § 12 Abs. 5 BauGB nicht zustimmen, ist weiterhin der bisherige Vorhabenträger, auch wenn dieser durch den Verkauf des betreffenden Grundstückes, zivilrechtlich nicht mehr Eigentümer der Sache ist und insofern nicht mehr die Verfügungsmacht über das Grundstück innehat, als öffentlich-rechtlicher Vorhabenträger festzustellen. In diesem Fall wäre jedoch weiter festzustellen, dass der bisherige Vorhabenträger das Vorhaben nicht mehr realisieren wird. In diesen Fällen soll die Gemeinde nach § 12 Abs. 6 BauGB den Satzungsbeschluss aufzuheben. Das Bauleitplanverfahren wäre damit beendet. Das Planungsziel kann nicht erreicht werden. Der Bebauungsplan würde nicht in Kraft treten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des am See gelegenen Gebäudes (ehem. Gaststätte) für maximal zwei Wohnungen würden nicht geschaffen werden. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt den Abschluss des anliegenden Durchführungsvertrags in der vorliegenden Fassung vom Januar 2025 und stimmt somit dem Wechsel des Vorhabenträgers zu und bekräftigt somit ihr Festhalten zur Realisierung des Planungsziels des B-Planes Nr. 9.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder	Davon anwesend	Anzahl befangener Mitglieder*	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	7	1	6	0	0

*Mitwirkungsverbot im Sinne des § 24 (1) Kommunalverfassung MV

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Neverin, den 13. März 2025

Nico Klose

