

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich
VO-42-BO-25-727

Gemeinde Wulkenzin 2. Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

1. Aufstellungsbeschluss

2. Beschluss zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages

3. Einleitungsbeschluss zur Durchführung des Vergabeverfahrens zur Vergabe einer Planungsleistung für die Aufstellung der 2. Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 23.01.2025 <i>Verfasser:</i>	
<i>Beratungsfolge</i> Finanz- und Bauausschuss der Gemeindevertretung Wulkenzin (Vorberatung) Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 18.03.2025	<i>Ö / N</i> Ö Ö

Sachverhalt

Herr Hagenow als Bauausschussvorsitzender der Gemeinde Wulkenzin führt zum Sachverhalt aus. Ein Einwohner der Stadt Neubrandenburg hat bei Herr Hagenow schriftlich die Aufstellung der 2. Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf angefragt. Denn er plant die Bebauung der Flurstücke 76/3 und 75, Flur 6 in der Gemarkung Neuendorf mit einem Einfamilienhaus. Das Flurstück 76/3 der Flur 6, Gemarkung liegt bereits im Geltungsbereich der wirksamen Ergänzungssatzung der Gemeinde Wulkenzin für die Ortslage Neuendorf. Allerdings ist das Flurstück 76/3, Flur 6 der Gemarkung Neuendorf zu klein für die tatsächliche bauliche Nutzung durch ein Einfamilienhaus. Insofern soll das direkt östlich angrenzende Flurstück 75, Flur 6 der Gemarkung der Bebauung mit einem Einfamilienhaus zugeführt werden. Im Rahmen des nachgelagerten Vorhabengenehmigungsverfahren sollen dann beide Flurstücke miteinander vereinigt werden um somit auch die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit für

die Vorhabenverwirklichung zu erreichen.

Da das Flurstück 75, Flur 6 der Gemarkung Neuendorf bisher dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen ist, ist das o.g. Vorhaben ohne Privilegierung nicht zulässig. Da jedoch die im Zusammenhang bebaute Ortslage unmittelbar westlich und nördlich an dem Flurstück 75, Flur 6, Gemarkung Neuendorf angrenzt, soll die kleinflächige Ergänzung der Ortslage in diesem Bereich in Form einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geregelt werden. Mit dieser Satzung wird das Flurstück 75, Flur 6, Gemarkung Neuendorf in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB einbezogen, sodass das o.g. Bauvorhaben künftig anhand der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur zu bewerten ist und keine gesonderte Privilegierung vorweisen muss.

Das betreffende Flurstück ist durch die vorhandene bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt und von dieser eingefasst. Die Einbeziehung der betreffenden Fläche ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wulkenzin die betreffende Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird. Durch das östlich gelegene Flurstück 66, Flur 6, Gemarkung Neuendorf geht auch eine faktische Grenze für eine Bebauung zu der östlich gelegenen Frei- und Gartenfläche Flurstück 65, Flur 6, Gemarkung Neuendorf aus. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst somit eine Fläche von ca. 607 m² und ist in beigefügtem Lageplan gekennzeichnet.

Verkehrlich erschlossen ist das Flurstück 75, Flur 6, Gemarkung Neuendorf durch die private Wegegrundstücke 78 und 76/2, Flur 6, Gemarkung Neuendorf, welche aber für eine gesicherte Erschließung im Zuge der Objektplanung des Wohngebäudes noch mit einer öffentlichen-rechtlichen Erschließungsbauart und einer zivilrechtlichen pers. Dienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bauherrn belastet werden müssen. Die kanalgebundene Erschließung ist, über Hausanschlüsse und/oder Netzerweiterungen von der medientechnisch bereits erschlossenen Dorfstraße und dem Wiesenweg vorhanden und gesichert. Mögliche Kosten für die Hausanschlüsse trägt der Bauherr und muss diese Bauleistung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen der Objektplanung selber abstimmen. Die Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 Meter ist auch gesichert.

Mit dieser Ergänzungssatzung soll das Flurstück 75, Flur 6, Gemarkung Neuendorf in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Die Ergänzungssatzung soll gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Zu beachten ist jedoch, dass bei einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Auf den Ergänzungsflächen und in den Baulücken wird eine offene dörfliche Bebauung in Anpassung an die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 vorausgesetzt. Zur Gewährleistung der Erhaltung und Entwicklung eines harmonischen Dorfbildes sollen für die Gestaltung der Dächer und Fassaden des Ergänzungsstandortes die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V der Ergänzungssatzung vom 22.12.2012 festgesetzt werden.

Die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung dieser Ergänzungssatzung sollen

von dem Nutznießer dieser städtebaulichen Maßnahme getragen werden. Der Kostenträger soll sämtliche mit der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten übernehmen. Insbesondere soll er die Kosten für das Planungsverfahren, für alle erforderlichen Fachgutachten sowie sämtliche Kosten für die Realisierung des Vorhabens, wie die Vornahme der Ausgleichsmaßnahmen, übernehmen. Zur Sicherstellung dieser Zahlungsverpflichtung soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Nutznießer abgeschlossen werden. Dieser ist als Anlage diesem Beschluss beigelegt und muss von der Gemeindevertretung gebilligt werden.

Mit der Erarbeitung der Ergänzungssatzung und etwaiger möglicher weiterer Fachgutachten muss ein externes Planungsbüro beauftragt werden. Die Markterkundung hat ergeben, dass sich die Planungskosten auf ca. 4.800,00 Euro netto belaufen werden. Leistungen bis zu einem voraussichtlichen Auftragswert von 5 000 Euro ohne Umsatzsteuer können unter Berücksichtigung der Haushaltsgrundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 14 UVgO i.V.m. § 6 Abs. 2 VgMinArbV M-V ohne die Durchführung eines Vergabeverfahrens beschafft werden (Direktauftrag).

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.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich, umfassend das Flurstück 75, Flur 6 in der Gemarkung Neuendorf die Aufstellung der 2. Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ende der Dorfstraße und schließt eine insgesamt ca. 607 m² große Fläche ein.
2. Das Planungsziel ist die Einbeziehung des Flurstückes 75, Flur 6 in der Gemarkung Neuendorf in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um somit das Flurstück 75, Flur 6 in der Gemarkung Neuendorf der Bebauungsmöglichkeit unter dem Leitbild des § 34 BauGB zuzuführen.
3. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
5. Alle im Zusammenhang mit der Planung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Nutznießer zu tragen. Der entsprechende städtebauliche Vertrag in der Anlage 2 wird von der Gemeindevertretung gebilligt. Der Bürgermeister und sein erster Stellvertreter werden bevollmächtigt den Abschluss des Vertrages zu

vollziehen.

6. Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung zur Vergabe der Planungsleistungen ohne die Durchführung eines formellen Vergabeverfahrens im Wege des Direktauftrages. Die tatsächliche Beauftragung der Planungsleistung an ein geeignetes Planungsbüro ist dem Geschäft der laufenden Verwaltung zuzuordnen.

Finanzielle Auswirkungen

Die notwendigen finanziellen Mittel sind Bestandteil der Haushaltsplanung 2025.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
X	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:		20.000,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):		51100.5625500
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:		
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :		
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €	
Bemerkungen: TEST		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €	
		2. folgende Mehreinnahmen:		
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €	
Folgekosten (zu a.) und b.))				
Nein				
Ja	für Jahr	i.H.v.		

Anlage/n

1	Geltungsbereich (öffentlich)
2	Städtebaulicher Bauplanungsvertrag_anonymisiert (öffentlich)