

Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich
VO-34-BO-25-707

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“

1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss zum Abschluss eines
Städtebaulichen Vertrages
3. Einleitungsbeschluss zur Durchführung des
Vergabeverfahrens zur Vergabe einer
Planungsleistung zur Erarbeitung der Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplans
„Ihlenfeld-Nord“ der Gemeinde Neuenkirchen

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 07.02.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neuenkirchen (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen (Entscheidung)	10.03.2025	Ö

Sachverhalt

Der Bürgermeister, Herr Richter, führt zum Sachverhalt aus.
Der Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich nördlich des Dorfkerns von Ihlenfeld. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ befindet sich im Süden des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ und umfasst die Gemakung Ihlenfeld, Flur 3, Flurstück 13.

Das Flurstück 13 ist im wirksamen Bebauungsplan „Ihlenfeld-Nord“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im südlichen Teil des Grundstückes bereits mit einem Bestandsgebäude das dem Wohnen dient bebaut. Eine bodenrechtliche Nutzung des gesamten Grundstückes ist somit grundsätzlich in qualitativer Sicht möglich. Allerdings kann aus quantitativer Sicht der nördliche Teil des Grundstückes faktisch keiner baulichen Nutzung mit einer Hauptanlage zugeführt werden, da für das Flurstück 13 bisher keine rechtsverbindliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt wurde und der ursprüngliche Bebauungsplan „Ihlenfeld-Nord“ die textliche Festsetzung enthält, dass bauliche Anlagen nur auf den Flächen angeordnet werden dürfen, die durch eine überbaubare Grundstücksfläche in Ausgestaltung einer Baugrenze gekennzeichnet sind.

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“ ist es, für das im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans gelegene Grundstück, Flurstück 13, Flur 3, Gemarkung Ihlenfeld, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen um auf dem nördlichen Teil des vorgenannten Grundstückes den Bau eines Eigenheims zu ermöglichen. Hierzu soll eine überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzend festgesetzt werden. Es ist also beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten.

Der zukünftige Grundstückseigentümer des betreffenden o.g. Grundstückes hat nämlich eine Anfrage an die Gemeinde gerichtet, inwieweit eine ergänzende Wohnbebauung auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig ist bzw. ermöglicht werden kann. Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplans kann dem Anliegen des Grundstückseigentümers Rechnung getragen werden, das Grundstück planungsrechtlich für eine beabsichtigte Wohnbebauung im nördlichen Bereich zu qualifizieren.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ wird durch die Gartenstraße technisch und verkehrlich erschlossen. Mögliche Kosten für die Hausanschlüsse trägt der Bauherr und muss diese Bauleistung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen der Objektplanung selber abstimmen.

Das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB kann abgesehen werden. Paragraf 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Aufstellung erfolgt ohne Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans 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 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 des Bebauungsplans und etwaiger möglicher weiterer Fachgutachten muss ein externes Planungsbüro beauftragt werden. Die Amtsverwaltung soll beauftragt werden eine entsprechende Markterkundung durchzuführen, da derzeit noch nicht abgeschätzt werden kann ob die Planungskosten einen voraussichtlichen Auftragswert von 5 000 Euro ohne Umsatzsteuer übersteigen.

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 Neuenkirchen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich, umfassend das Flurstück 13, Flur 3 in der Gemarkung Ihlenfeld die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“. Das Plangebiet befindet sich im Süden des Geltungsbereichs des gültigen Bebauungsplans und schließt eine insgesamt ca. 2700 m² große Fläche ein.
2. Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“ ist es, für das im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans gelegene Grundstück, Flurstück 13, Flur 3, Gemarkung Ihlenfeld, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen um auf dem nördlichen Teil des vorgenannten Grundstückes den Bau eines Eigenheims zu ermöglichen. Hierzu soll eine überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzend festgesetzt werden. Es ist also beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten.
3. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld Nord“ 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 beauftragt die Amtsverwaltung zur Einholung entsprechender Honorarangebote und zur Durchführung eines den Wertgrenzen entsprechenden Vergabeverfahren (im Wege des Direktauftrages bis 5000 Euro Netto oder im Wege eines formellen Vergabeverfahrens ab 5000 Euro Netto). Die anschließende Zuschlagserteilung ist jedem Fall der laufenden Verwaltung gemäß § 22 Abs. 4a Kommunalverfassung MV zuzuordnen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Erstellung von Bebauungsplänen ist ein Ansatz im Haushaltsplan 2025 vorgesehen und 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:		15.000,00 €
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 €	
		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)

Städtebaulicher Bauplanungsvertrag zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ihlenfeld-Nord“ der Gemeinde Neuenkirchen

zwischen der

Gemeinde Neuenkirchen

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Richter und dessen Stellvertreter, Herrn Max Albrecht, über Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin

- im Folgenden: „Gemeinde“ –

und



- im Folgenden: „Kostenträger“ –

Der Kostenträger ist an die Gemeinde herangetreten, um die Überplanung des Grundstücks (Flurstück 13, Flur 3, Gemarkung Neuenkirchen) zur Verwirklichung bzw. Sicherung seines Vorhabens herbeizuführen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ihlenfeld-Nord“ der Gemeinde Neuenkirchen aufzustellen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 BauGB Folgendes:

1. Der Kostenträger übernimmt sämtliche mit der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten. Insbesondere übernimmt er die Kosten für das Planungsverfahren und für alle erforderlichen Fachgutachten sowie sämtliche Kosten für die Realisierung des Vorhabens.
2. Die Beauftragung von Planungsbüros und evtl. Gutachter erfolgen durch die Gemeinde.
3. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeindevertretung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 5, 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung und während der gesamten Durchführung der städtebaulichen Maßnahme nicht berührt werden. Dem Kostenträger ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplans oder auf Änderung nicht besteht, § 1 Abs. 3 BauGB.
4. Für den Fall des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans oder der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.
5. Der Kostenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens eventuell bestehenden Ansprüche, einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

Ort, Datum

Frank Richter
Bürgermeister
Gemeinde Neuenkirchen

Max Albrecht
1. Stellvertreter
Gemeinde Neuenkirchen

Siegel

Ort, Datum


Kostenträger