

Beschlussauszug

ordentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung,
Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neuenkirchen vom
03.03.2025 (VO-34-BO-25-707)

Top 9 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**

Den Ausschussmitgliedern ist der Sachverhalt bekannt. Es gibt keine weiteren Anfragen. Der Bauausschuss empfiehlt die Annahme der vorliegenden Beschlussvorlage.

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 Gemarkung 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 beigefügt 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.

Beschluss:

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Neverin, den 3. Juni 2025

Arne Tschierschke
Marian Kruse
Gemeinde Neuenkirchen
