

# Amt Neverin

## Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich  
VO-34-BO-25-717

## Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“

### Grundsatzbeschluss

|                                                                                                                                                                                                       |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Fachbereich Bau und Ordnung<br><i>Bearbeitung:</i><br>Marko Siegler                                                                                                   | <i>Datum</i><br>24.03.2025<br><i>Verfasser:</i>                                           |
| <i>Beratungsfolge</i><br>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und<br>Verkehr der Gemeindevertretung<br>Neuenkirchen (Vorberatung)<br>Gemeindevertretung der Gemeinde<br>Neuenkirchen (Entscheidung) | <i>Geplante<br/>Sitzungstermine</i><br><br><br><br><br><i>Ö / N</i><br><br>Ö<br><br><br>Ö |

### Sachverhalt

Der Bürgermeister, Herr Richter, führt zum Sachverhalt aus. Der Malerbetrieb Löggow, befindlich auf dem Flurstück 98/23, Flur 8, Gemarkung Ihlenfeld, hat Ende 2024 seinen gewerblichen Betrieb eingestellt. Im Anschluss erfolgten keine Nutzungsübernahme und auch keine Fortführung des Gewerbebetriebes durch einen Dritten. Auch die Änderung der gewerblichen Nutzung fand bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht statt.

Stattdessen erhielt die Gemeinde eine Anfrage von einer Privatperson welche das vorgenannte Grundstück vom aktuellen Flächeneigentümer käuflich erwerben möchte um dieses Grundstück einer vollständigen wohnlichen Nutzung zuzuführen. Ein Gewerbebetrieb soll nicht mehr stattfinden. Hingegen ist geplant, die vorhandene Bausubstanz (Gewerberäume) durch einen Bauantrag einer Nutzungsänderung zum Wohnen zuzuführen und zwei bis drei weitere Wohnbaugrundstücke durch Neuparzellierung des o.g. Grundstückes zu bilden.

Der Anfragende erbittet indes die Prüfung inwieweit die Gemeinde aus städtebaulicher Sicht eine Nutzungsänderung der Flächenkulisse erlauben möchte, um die Möglichkeit der erweiterten Wohnbebauung über dem Maß, des durch das derzeit festgesetzte Mischgebiet zwingend vorgegebene Durchmischungsverhältnis hinaus, zu ermöglichen. Denn das in der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ in qualitativer

Sicht festgesetzte Mischgebiet nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Beide Nutzungsarten stehen in einem Mischgebiet gleichwertig nebeneinander, d.h. gewerbliche Nutzung und Wohnungsnutzungen müssen in quantitativer Sicht in etwa gleichwertig sein. Die geforderte Durchmischung verlangt grundsätzlich kein gleichwertiges Nebeneinander. Die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe müssen nicht zu genau oder annähernd gleichen Teilen im Gebiet vertreten sein. Keine der beiden Nutzungsarten darf jedoch ein Übergewicht erhalten, zum Beispiel durch zunehmende Aufgabe der Nutzungsart Gewerbe. Diese Grenze ist erreicht, wenn die eine Nutzungsart mehr als 70 Prozent der Grundfläche des gesamten Plangebietes einnimmt. Nach Überprüfung der aktuellen Rechtslage wird in der mit der Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzten Flächenkulisse nur noch ein aktiver Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 98/26, Flur 8, Gemarkung Ihlenfeld betrieben. Der im nördlichen Teil des Geltungsbereichs angesiedelte und weiterhin aktiv betriebene Gewerbebetrieb einer Dachdeckerfirma ist bei der Prüfung und Berechnung des Mischverhältnisses nicht mit einzubeziehen, da dieser Gewerbestandort in der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ als eingeschränktes Gewerbegebiet isoliert festgesetzt wurde. Die restlich dem Mischverhältnis unterliegende Fläche weist eine Gesamtgröße von 14.136 m<sup>2</sup> aus (ohne die Flächen vom Gemeindehof und dem Garagenkomplex welche ebenfalls nicht in die Prüfung des Mischverhältnisses einzubeziehen sind, da diese baulichen Anlagen weder dem Wohnen dienen und von ihnen auch keine gewerbliche Tätigkeit ausgeht). Wird das hier betreffende vorgenannte Flurstück 98/23, Flur 8, Gemarkung Ihlenfeld keiner neuen oder geänderten gewerblichen Nutzung zugeführt, und stattdessen die bodenrechtliche Nutzung dieser Fläche zum Wohnen qualifiziert, vermindert sich der Anteil der Grundfläche die ein aktive gewerbliche Nutzung im Mischgebiet ausweist auf nur 1.756 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einen Anteil von nur noch ca. 12,42 Prozent im Äquivalent zur Gesamtfläche des Mischgebietes. Etwaige Bauanträge deren Inhalt die Nutzungsänderung der gewerblichen Nutzung des ehemaligen Malerbetriebes hinzu zur Wohnnutzung beinhalten, sowie weitere Bauanträge deren Inhalt die Neuerrichtung von Wohngebäuden beinhalten wären nunmehr nach der aktuellen Rechtslage der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ negativ zu bescheiden, da diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (sie widersprechen dem festgesetzten Mischverhältnis).

Die Aufgabe des Malerbetriebes sowie der zusätzliche angezeigte Wunsch zur ergänzenden Errichtung von neuen Wohngebäuden, kann die Gemeinde zum Anlass nehmen ändernde Planungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Storchennest“ einzuleiten.

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ kann im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt werden. 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. Paragraph 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.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ soll die qualitative Art der baulichen Nutzung des Mischgebietes teilweise, für den

südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches, betreffend die Flurstücke 98/23, 98/42, 98/41, 98/40, 98/45, 98/44, 98/43, in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geändert werden, um somit die bodenrechtliche Nutzung dieser Flächen dem allgemeinen Wohnen dienlich zu machen. Die Flurstücke 98/32, 98/31 (Gemeindehof und Garagenkomplex), sowie die Flurstücke 98/30, 98/23, 98/26 und 98/25 sollen weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden, um in diesem Teilbereich des Geltungsbereiches nicht störendes Gewerbe (Flurstück 98/26 und 98/25) und Wohnen (98/29, 98/30) weiterhin nebeneinander in einem ausgeglichenen Mischverhältnis zu ermöglichen. Der nördliche Geltungsbereich, betreffend das Flurstück 98/13, soll weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt bleiben.

Die durch die Änderung des Mischgebietes im südlichen Teilbereich hinzu zu einem allgemeinen Wohngebiet auftretenden bodenrechtlichen Spannungen zwischen dem innerhalb eines Geltungsbereiches zulässigen bodenrechtlichen Nutzung von Gewerbe und Wohnen nebeneinander, sollen durch die Pufferzone des Mischgebietes zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet liegend, ausgeglichen werden.

Planungsziel dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ ist es also flexibel auf die sich veränderte, tatsächliche städtebauliche Entwicklung zu reagieren und aufgrund der nicht weiter zu erwarten gewerblichen Nutzung die Flächen mit Wohnbebauung nachzuverdichten. Denn In der Gemeinde gibt es weiterhin eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde entsprechen. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aber dennoch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Der Flächennutzungsplan muss nicht nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und etwaiger möglicher weiterer Fachgutachten muss ein externes Planungsbüro beauftragt werden. Die Entscheidung über die Einleitung eines Vergabeverfahrens ist eine wichtige Angelegenheit der Gemeindevertretung, da die Planungskosten voraussichtlich die in der Hauptsatzung der Gemeinde Neuenkirchen festgelegten Wertgrenze übersteigen werden. Sodass die Gemeindevertretung mit diesem Beschluss auch über die Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Vergabe einer freiberuflichen Planungsleistung entscheiden kann.

Die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans können auf die Nutznießer dieser städtebaulichen Maßnahme übertragen werden. Der oder die Kostenträger könnte/n sämtliche mit der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten übernehmen. Insbesondere könnte/n er/sie die Kosten für das Planungsverfahren, für alle erforderlichen Fachgutachten sowie sämtliche Kosten für die Realisierung des Vorhabens übernehmen. Zur Sicherstellung

dieser Zahlungsverpflichtung muss dann aber ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen 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.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt:

- ☐ Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt sich zu der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ positiv zu bekennen und beauftragt die Verwaltung das förmliche Aufstellungsverfahren einzuleiten. Der Planbereich des Bebauungsplans befindet sich nordwestlich des Dorfkernes von Ihlenfeld auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE73. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Planungsziel dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ ist es flexibel auf die sich veränderte, tatsächliche städtebauliche Entwicklung zu reagieren und aufgrund der nicht weiter zu erwartenden gewerblichen Nutzung die Fläche mit Wohnbebauung nachzuverdichten. Denn in der Gemeinde gibt es weiterhin eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde entsprechen. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ würde dann im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Die Gemeindevertretung beauftragt die Amtsverwaltung die Kosten für diese Maßnahme zu ermitteln und anhand dieser Ermittlung ggf. ein förmliches Vergabeverfahren einzuleiten. Die von der Maßnahme profitierenden Nutznießer sollen die Kosten des Verfahrens tragen. Der Bürgermeister wird beauftragt mit den Nutznießern Kontakt aufzunehmen und gemeinsam mit diesen und der Amtsverwaltung die Vertragsbesprechung durchzuführen. **Sollten die Nutznießer dieser Maßnahme die Kosten nicht tragen wollen, tritt die Gemeindevertretung von dieser Planungsmaßnahme zurück und stellt den Bebauungsplan über die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“ nicht auf.**

ODER

- ☐ Kein Bebauungsplanverfahren wie oben beschrieben durchzuführen.

ODER

- ☐ Die folgende Verfahrensweise.....(bitte beschreiben).....

### **Finanzielle Auswirkungen**

|                                          |                                                         |                 |               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Haushaltsrechtliche Auswirkungen?</b> |                                                         |                 |               |
| X                                        | <b>Nein</b> (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden) |                 |               |
|                                          | <b>Ja</b>                                               | ergebniswirksam | finanzwirksam |

### Anlage/n

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| 1 | Geltungsbereich (öffentlich)           |
| 2 | 1. Änderung Planzeichnung (öffentlich) |