

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich
VO-42-BO-25-741

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnen in Neu Rhäse II“ der Gemeinde Wulkenzin

Beschluss zur Entscheidung über den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 und 2 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Neu Rhäse auf dem Flurstück 61, Flur 6, Gemarkung Neu Rhäse

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 23.04.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanz- und Bauausschuss der Gemeindevertretung Wulkenzin (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Mit Datum vom 22.04.2025 (Posteingang) wurde ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 und 2 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Neu Rhäse auf dem Flurstück 61, Flur 6, Gemarkung Neu Rhäse gestellt (Anlage 1). Der Geltungsbereich ist der in der Anlage 2 dargestellten Übersichtskarte zu entnehmen.

Das mit diesem Antrag verbundene Städtebauliche Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur qualifizierten Standortausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO um die Errichtung eines Einfamilienhauses bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Denn das geplante Einfamilienhaus liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Baurecht für die Entwicklung eines neuen Wohnbaustandortes kann indes nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan geschaffen werden.

Der Antragsteller (Vorhabenträger) erklärt sich in seinem Antrag bereit sämtliche

Kosten der Bauleitplanung und Erschließung zu übernehmen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wulkenzin ist der geplante Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sodass bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss. Die Gemeinde kann das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB einleiten.

Nach § 12 Abs. 1 und 2 BauGB kann die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabensträgers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. § 12 Abs. 2 BauGB setzt in seinem Wortlaut nach ausdrücklich einen Antrag des Vorhabensträgers voraus (sogenanntes Antragserfordernis).

Nach Vorliegen des Antrags **hat** die Gemeinde über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zu entscheiden. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht allerdings schon wegen des Grundsatzes der Planungshoheit der Gemeinde ausdrücklich nicht - § 1 Abs. 3 BauGB. Es besteht also für die Gemeinde nicht die Pflicht zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens, aber es besteht die Pflicht der Gemeinde, dass sie sich mit dem Antrag des Vorhabenträgers auseinandersetzt und über diesen entscheidet. Die Planungshoheit der Gemeinde erlaubt es ihr, die Entwicklung ihrer Gemeinde eigenverantwortlich zu gestalten. Die Entscheidung, ein Bauleitplanverfahren aufzustellen oder eben nicht, liegt daher ausschließlich in ihrem Planungsermessen. Die Entscheidung der Gemeinde basiert auf der gemeindlichen Planungshoheit, die in Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes verankert ist. Diese Planungshoheit ermöglicht es der Gemeinde, eigenverantwortlich über die städtebauliche Entwicklung ihres Gebiets zu entscheiden. Im Rahmen dieser Planungshoheit hat die Gemeinde auch das Recht, Anträge auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Interesse des Gemeinwohls abzulehnen.

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 zu dem vorliegenden Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die folgende Antragsentscheidung:

[] Dem Vorhaben stimmt die Gemeinde zu. Das Verfahren ist nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchzuführen. Sämtliche Kosten, die mit dem Verfahren einhergehen sind vom Antragsteller (Vorhabenträger) zu übernehmen. Dazu ist

ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der vorher von der Gemeindevertretung zu beschließen ist. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss ist für die nächste Gemeindevertretersitzung vorzubereiten. Ebenso der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Verwaltung wird beauftragt den Antragsteller über diese Entscheidung in Kenntnis zu setzen.

ODER

[] Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde nicht befürwortet. Der Antrag wird vollumfänglich abgelehnt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird nicht aufgestellt. Die Bauleitplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnen in Neu Rhäse II" und das Bauleitplanverfahren über die Änderung des Flächennutzungsplanes werden daher nicht eingeleitet. Die Entscheidung der Gemeinde basiert auf der gemeindlichen Planungshoheit, die in Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes verankert ist. Diese Planungshoheit ermöglicht es der Gemeinde, eigenverantwortlich über die städtebauliche Entwicklung ihres Gebiets zu entscheiden. Im Rahmen dieser Planungshoheit hat die Gemeinde das Recht, Anträge auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Interesse des Gemeinwohls abzulehnen. Nach eingehender Prüfung hat die Gemeindevertretung entschieden, dass die beantragte Planung derzeit nicht im Interesse der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde liegt und daher nicht weiterverfolgt wird. Die Verwaltung wird beauftragt den Antragsteller über diese Entscheidung in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (öffentlich)
2	2025-04-23 Geltungsbereich (öffentlich)

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Datum:.....13.4.2025

An die Gemeinde Wulkenzien

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Abschluss eines Durchführungsvertrages für das Baugebiet in Neu Rhaese

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Thiele

sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung,

wir beabsichtigen auf dem Grundstück in der Gemarkung Neu Rhäse, Flur 6, Flurstück 61, Flurstückskennzeichen 13408900600061...ein Einfamilienwohnhaus mit insgesamt etwa...ca. 300 m² Bruttogrundfläche zu errichten.

Wir sind Eigentümer der o.g. Grundstück/e oder Pächter der o.g. Grundstück/e.

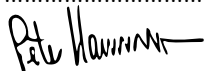
Die geplante Errichtung der Einfamilienwohnhaus soll aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB und der Freigabe durch die Gemeinde erfolgen.

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes kann das Vorhaben aufgrund der Art der baulichen Nutzung und wegen seiner Größe nicht ohne einen Bebauungsplan verwirklicht werden.

Wir beantragen deshalb hiermit förmlich die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die vorbezeichneten Grundstücke.

Wir haben unserem Schreiben einen Entwurf des von uns geplanten Vorhabens sowie eine Darstellung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen beigefügt. Zum Abschluss des notwendigen Durchführungsvertrages in dem wir uns verpflichten das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen auf eigenen Kosten innerhalb einer noch zu bestimmenden angemessenen Frist fertig zu stellen, sind wir ausdrücklich bereit.

Mit freundlichen Grüßen

.....




Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Neu Rhäse (134089)

Flur: 6

Maßstab: ca. 1: 4993

Datum: 23.04.2025

Stelle: Amt Neverin, Nutzer: Siegler

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

