

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Neuenkirchen

öffentlich

VO-34-BO-25-717-1

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

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 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 29.04.2025 <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)		Ö

Sachverhalt

Es wird auf den Grundsatzbeschluss vom 01.04.2025 - [VO-34-BO-25-717](#) verwiesen.

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 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, das 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 m² 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 eine aktive gewerbliche Nutzung im Mischgebiet ausweist auf nur 1.756 m². 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 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 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:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschließt für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich, die Aufstellung des Bebauungsplanes über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ befindet sich nordwestlich des Dorfkernes von Ihlenfeld auf der westlichen Seite der Kreisstraße MSE73. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Storchennest“.
2. Planungsziel des Bebauungsplanes über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest“ ist es flexibel auf die sich veränderte, tatsächliche städtebauliche Entwicklung zu reagieren und aufgrund der nicht weiter zu erwartenden 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.

3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Storchennest erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
4. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
6. 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 wird von der Gemeindevertretung gebilligt. Der Bürgermeister und sein erster Stellvertreter werden bevollmächtigt den Abschluss des Vertrages zu vollziehen.
7. 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	1. Änderung Planzeichnung (öffentlich)
3	Städtebaulicher Bauplanungsvertrag_anonymisiert (öffentlich)