

01/BV/572/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“ der Stadt Altentreptow im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB hier: Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 19.07.2022 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	09.08.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	08.09.2022	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	20.09.2022	Ö

Sachverhalt

Mit Antrag vom 11.07.2022 hat die Grundstücksgemeinschaft Liebich und Stegemann GbR (nachfolgend Investor) bei der Stadt Altentreptow gemäß § 11 Abs. 1 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Der Investor plant die Entwicklung von 9 Wohnbauflächen.

Das Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Vorliegend soll das Vorhaben nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Dieser Vorschrift entsprechend gilt bis zum 31.12.2022 der § 13a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10000 Quadratmetern, durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile schließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Für den vorliegenden Fall darf das Verfahren gemäß § 13b BauGB angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Hier ist auf die Zulässigkeiten gemäß § 3 BauNVO zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Die Ortslage Loickenzin besitzt durch ihre unmittelbare Nähe zur Stadt Altentreptow und ihr reizvolles naturnahes Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Ein besonderes öffentliches Interesse der Stadt Altentreptow ist es, der ständigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden und somit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken. Deswegen beschränkt sich die Neuansiedlung von Wohnnutzungen vor allem auf die Baulücken der Ortslage. Um dem Bedarf an Wohnbauflächen nachzukommen, zielen die Investitionsabsichten des Investors darauf ab, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für die Ausweisung von etwa 9 Wohnbauflächen planungsrechtlich festzusetzen. Die Oberkante der geplanten Wohngebäude bzw. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sollen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Weiterführend ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Bauleistungen durch lokale Handwerksunternehmen aus dem Umland der Stadt Altentreptow erbracht werden. Daraus resultierend ist ein Sekundäreffekt in Form von zusätzlichen Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt Altentreptow zu erwarten.

Die Planung des Plangebietes erfordert die Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Die erforderliche Kostenübernahmeerklärung des Investors liegt der Stadt Altentreptow bereits vor.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist derzeit im betreffenden Plangebiet Mischbauflächen aus. Nach § 13 Absatz 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren) der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. §24 KV-MV unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow stimmt dem Antrag der Grundstücksgemeinschaft Liebich und Stegemann GbR, auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) zu und beschließt die Aufstellung Bebauungsplans Nr. 41 "Wohnbebauung Loickenzin" gemäß § 13b BauGB für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich. Er umfasst etwa 0,83 ha und erstreckt sich über das Flurstück 35/11 der Flur 1 in der Gemarkung Loickenzin.
2. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt

zu machen. Es ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Die Kosten trägt der Investor.			

Anlage/n

1	Ausgrenzung öffentlich
---	------------------------