

# 38/BV/137/2022

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung zwischen Seestraße und Schäferdamm“ der Gemeinde Wildberg 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> 03.11.2022 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Wildberg (Entscheidung)	30.11.2022	Ö

### Sachverhalt

Mit Antrag vom 02.11.2022 hat Herr Farner (nachfolgend Investor) bei der Gemeinde Wildberg beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Der Investor plant die Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser.

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 m<sup>2</sup> 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 Wildberg besitzt durch ihre Nähe zur Stadt Altentreptow und ihr reizvolles naturnahes Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Ein besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde Wildberg 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 Errichtung von Einfamilienhäusern 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 Gewerbesteuererträgen für die Gemeinde Wildberg zu erwarten

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

Die Gemeinde Wildberg stimmt dem Antrag des Investors zu. Der Investor verpflichtet sich im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit der Gemeinde Wildberg.

Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde damit nicht verbunden. Die Gemeinde Wildberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplans ist bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Mithin muss der wirksame Flächennutzungsplan im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens nicht berichtigt werden.

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 Person, die dem Mitwirkungsgebot gemäß § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildberg beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildberg stimmt dem Antrag des Herrn Matthias Farner, auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) zu und beschließt die Aufstellung Bebauungsplans Nr. 4 "Wohnbebauung zwischen Seestraße und Schäferdamm" gemäß § 13b BauGB für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich. Er umfasst etwa 0,36 ha und erstreckt sich über die Flurstücke 8/3, 8/4 und 244/5 der Flur 3 in der Gemarkung Wildberg.
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

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

## Anlage/n

1	Ausgrenzung öffentlich
2	Antrag B-Plan und Kostenu?bernahme öffentlich