

32/BV/040/2025

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet Tüzen“ der Gemeinde Kriesow hier: Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften <i>Verfasser:</i> Toni Borgward	<i>Datum</i> 17.06.2025 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kriesow (Entscheidung)	03.07.2025	Ö

Sachverhalt

Mit Antrag vom 30.05.2025 beantragte Herr Potts (nachfolgend Investor) die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens als Angebotsplanung im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB. Der Investor beabsichtigt die Schaffung von größeren Wohnbauflächen.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des seit 1997 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Allgemeines Wohngebiet Tüzen“ und erweitert diesen um eine Teilfläche des Flurstücks 43/8 der Flur 1 in der Gemarkung Tüzen. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans soll der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 außer Kraft treten.

Seit dem Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 haben sich die Anforderungen an vorhabenbezogene Bebauungspläne erheblich verschärft. So verlangt das heutige Bau- und Planungsrecht gemäß § 12 Abs. 1 BauGB eine deutlich strengere Bindung des Vorhabenträgers an die vollständige Umsetzung aller vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet. Eine Änderung einzelner Planinhalte im Rahmen einer 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan würde unverhältnismäßige Verpflichtungen für den Antragsteller nach sich ziehen, die nicht dem ursprünglichen Zweck der Änderung entsprechen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans beläuft sich auf 1,56 ha und umfasst die Flurstücke 30/1 (tlw.), 37/5 (tlw.), 43/7 (tlw.), 43/8 (tlw.), 44/6, 44/8, 44/11, 45/5, 73/4 (tlw.), 74/3 und 74/5 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Tüzen.

Die Gemeinde Kriesow 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 Vertrags mit der Gemeinde Kriesow. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde damit nicht verbunden.

Die Ortslage Tüzen besitzt aufgrund ihres naturnahen Umfeldes eine besondere Qualität als Wohnstandort. Ein besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde Kriesow ist es der ständigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden und somit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll

nach den Regeln des BauGB durch die Verwaltung durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Verwaltung beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Gemeinde Kriesow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in dem Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet Tüzen“ der Gemeinde Kriesow ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden soll, kann dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan muss mithin nicht geändert werden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Absatz 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 4 Absatz 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kriesow beschließt:

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kriesow stimmt dem Antrag des Herrn Potts auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens als Angebotsplanung im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet Tüzen“ für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich. Er beläuft sich auf etwa 1,56 ha und umfasst die Flurstücke 30/1 (tlw.), 37/5 (tlw.), 43/7 (tlw.), 43/8 (tlw.), 44/6, 44/8, 44/11, 45/5, 73/4 (tlw.), 74/3 und 74/5 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Tüzen.

2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet Tüzen“ entspricht dem Geltungsbereich des seit 1997 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Allgemeines Wohngebiet Tüzen“ der Gemeinde Kriesow. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3 soll der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 außer Kraft treten.

3.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung von größeren Wohnbauflächen.

4.

Die gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollen nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt werden. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.

5.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input 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: Der Gemeinde entstehen keine Kosten.			

Anlage/n

1	30406_Ausgrenzungpdf öffentlich
---	---------------------------------