

Gemeinde Rechlin

Beschlussvorlage

BV-18-2023-023

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Boeker Sender" der Gemeinde Rechlin

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 06.04.2023
<i>Bearbeiter:</i> Henryk Mogck	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss Rechlin (Vorberatung)	17.04.2023	N
Gemeindevertretung Rechlin (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin beschließt:

1. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Boeker Sender“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung und Betreibung einer Ferienhausanlage mit Ferienhäusern, Ferienwohnungen, Gastronomie und touristischer Infrastruktur.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 30 „Boeker Sender“ der Gemeinde Rechlin.

Der Bereich, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan gelten soll, umfasst in der Gemarkung Boek, Flur 2, die Flurstücke 2/3, 2/4, 4 und 6 und ist in beiliegendem Übersichtsplan durch eine rote Linie umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung sind:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet „Erholung/Ferienhäuser“ nach § 10 Baunutzungsverordnung
- die Berücksichtigung umweltschützender Belange

2. der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Boeker Sender“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Das nordwestlich des Ortsteils Boek gelegene Areal „Boeker Sender“ war bereits Anfang der 1990er Jahre Gegenstand einer gemeindlichen Planungsüberlegung. Dieser Bereich wurde zu DDR-Zeiten intensiv als Bungalowsiedlung und Ferienlager genutzt. Mit Beschluss vom 07.11.1991 leitete die Gemeinde Rechlin

ein entsprechendes Bauleitplanverfahren ein und beabsichtigte damals, die Flächen zu erwerben. Das Planungsverfahren wurde jedoch dann durch die Gemeinde aufgrund einer anderweitigen Vermögenszuordnung nicht weitergeführt.

Im wirksamen (Teil-)Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechlin ist der Bereich „Boeker Sender“ aufgrund der Vorprägung als Sonderbaufläche „Erholung/Ferienhäuser“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist seit 2011 wirksam.

Der heutige Flächeneigentümer ist nunmehr an die Gemeinde Rechlin mit dem Wunsch herangetreten, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal „Boeker Sender“ das Baurecht für die Errichtung und Betreibung einer kleinen Ferienhausanlage zu schaffen. Weiterhin soll eine Teilfläche für seinen Landwirtschaftsbetrieb als Sondergebiet Landwirtschaft ausgewiesen werden.

In Vorbereitung des angestrebten Bauleitplanverfahrens fand zwischen dem Flächeneigentümer und dem von ihm beauftragten Planungsbüro mit dem Bürgermeister der Gemeinde und Vertretern der Amtsverwaltung am 12.10.2022 ein Gespräch statt. Dabei erfolgte ein Austausch über den Umgang mit dem „Altverfahren“ der Gemeinde aus den frühen 1990er Jahren und die notwendigen Schritte, die vor der förmlichen Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich sind. Aufgrund der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 22.01.2020 – VIII 360 – VV Meckl.-Vorp. Gl.-Nr. 230 – 4 (AmtsBl. M V 2020, S. 51) „Verfahren über die Anzeige von raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Einzelvorhaben (Anzeige-Erlass)“ wurde die beabsichtigte Bauleitplanung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 23.12.2022 durch das Amt Röbel-Müritz angezeigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die beabsichtigte Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und mit Schreiben vom 23.01.2023 ein Zwischenbescheid mit Hinweis auf die im weiteren Planungsverfahren vorzunehmenden weitergehenden Untersuchungen und Ausarbeitungen erteilt.

Durch den Flächeneigentümer besteht der Wunsch, die Bauleitplanung mit einem „Angebotsbebauungsplan“ herzuleiten. Das von ihm beauftragte Planungsbüro hat diesem Wunsch entsprechend in der beiliegenden Anlage daher auch immer die Formulierung „*Bebauungsplan „Boeker Sender“*“ gewählt.

Durch die Amtsverwaltung wird jedoch der Gemeindevertretung Rechlin die Empfehlung gegeben, als Planungsinstrument den „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ zu wählen. Anders als bei einem herkömmlichen „Angebots“-Bebauungsplan, der einen planungsrechtlichen Rahmen für die mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Teilbereiches des Gemeindegebietes vorgibt, ist in dem hier vorliegenden Fall ein konkretes Vorhaben geplant und die Umsetzung vom Eigentümer beabsichtigt. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließen. Darin werden vertraglich die Fristen für die Umsetzung des Planungsvorhabens geregelt. Sofern aus irgendwelchen nicht vorhersehbaren Gründen der Vorhabenträger das Vorhaben in den vereinbarten Fristen nicht umsetzt, kann die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungslos aufheben. Dies ist bei einem „Angebots“-Bebauungsplan nicht möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☒ Nein	☐ Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, Produktkonto
Ertrag/Einzahlung in €	☐ Überplanmäßige Ausgabe	
Aufwand/Auszahlung in €	☐ Außerplanmäßige Ausgabe	

Anlage/n

1	Übersichtsplan - Plangeltungsbereich_2023-03-06 (öffentlich)
2	Vorhabensbeschreibung B-Plan Boeker Sender_Vorhabe (öffentlich)
3	Vorhabensbeschreibung Anlage - Plangeltungsbereich (öffentlich)