

Gemeinde Leizen

Beschlussvorlage

BV-13-2024-019

öffentlich

Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Leizen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 17.12.2024
<i>Bearbeiter:</i> Karoline Kassner	

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leizen beschließt:

1. die Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Leizen,
2. die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen für die Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzeptes auszuschreiben.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leizen hat in Ihrer Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Bereich süd-östlich des vorhandenen Gewerbegebietes beschlossen. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 03 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet“ der Gemeinde Leizen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 11,2ha und ist in beigefügter Übersichtskarte dargestellt (Anlage 1).

Die Gemeinde Leizen hat weiterhin am 23.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 05 „Wohnbebauung an der Kolonie“ gefasst und möchte Wohnbaustandorte für die Gemeinde Leizen schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 2,3ha. Es soll Baurecht für 5-8 Grundstücke geschaffen werden. Der Geltungsbereich ist in Anlage 2 dargestellt.

Gem. des Anzeige-Erlasses (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 22.01.2020) ist eine Planungsidee, wie sie der der Bebauungspläne entspricht, möglichst frühzeitig beim Amt für Raumordnung und Landesplanung anzuzeigen und eine Landesplanerische Stellungnahme einzuholen.

Die beiden geplanten Vorhaben wurden dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt und es wurden Zwischenbescheide übermittelt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte führt in den Zwischenbescheiden u.a. folgende Punkte auf:

- Es kann nicht eingeschätzt werden, ob die geplante Entwicklung der Einordnung von Leizen als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion entspricht und nicht zu einer Schwächung der umliegenden Zentralen Orte, insbesondere der Grundzentren Röbel/Müritz und Malchow, führt (Gewerbstandorte).
- Es kann nicht eingeschätzt werden, ob das Gebot zur vorrangigen Nutzung von

Potenzialen der Innenentwicklung gegenüber der Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich beachtet wird.

- Die Entwicklung der Gewerbefläche sollte sich am Eigenbedarf der Gemeinde Leizen orientieren.
- Die angezeigten Planungen können erst raumordnerisch abschließend beurteilt werden, wenn eine Einbettung in ein Gesamtkonzept der künftigen Siedlungsentwicklung erfolgt ist.

Für die Gemeinde Leizen ist ein detailliertes Siedlungsentwicklungskonzept zu erarbeiten, welches als planerische Vorstufe für die in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne gelten soll.

Das Siedlungsentwicklungskonzept soll gem. Auskunft des Amtes für Raumordnung und Landesplanung auf die voraussichtlichen Entwicklungen des Eigenbedarfs von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen eingehen (Berechnung z.B. auf Grundlage von Bevölkerungsentwicklungen und Ansiedlung von Betrieben in der Vergangenheit). Sollten die geplanten Vorhaben über den Eigenbedarf der Gemeinde hinausgehen, muss dies plausibel begründet werden.

Das Siedlungsentwicklungskonzept ist durch ein geeignetes und qualifiziertes Planungsbüro zu erarbeiten. Die Vergabe der Planungsleistung ist auszuschreiben. Die vorläufig geschätzten Planungskosten für die Aufstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes können über die Kostenstelle „Bauleitplanung“ im Haushalt 2024/2025 genutzt werden, da das Siedlungsentwicklungskonzept als Vorbereitung der Bauleitplanungen dient. Eine Aussage über die genaue Summe der Planungskosten kann erst nach der Ausschreibung der Planungsleistung getroffen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☐ Nein	☒ Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☒ Ja, Produktkonto
		51101 56255000
Ertrag/Einzahlung in €		☐ Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in € Ca. 10,0 T		☐ Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n

1	Anlage 1 Aufstellungsbeschluss Industrie- und Gewerbegebiet (öffentlich)
2	Anlage 2 Aufstellungsbeschluss Wohnbebauung (öffentlich)

Gemeinde Leizen

Beschlussvorlage

BV-13-2022-010

öffentlich

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes der Gemeinde Leizen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 09.06.2022	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Leizen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 23.06.2022	<i>Ö / N</i> Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Leizen beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes der Gemeinde Leizen.

Der Bereich, für den der Bebauungsplan gelten soll, umfasst in der Gemarkung Leizen, Flur 1 das Flurstück 106/1 und eine Teilfläche des Flurstückes 105/3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im beiliegenden Übersichtsplan durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung sind:

- Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung der Nutzung des Plangebietes als Industrie- und Gewerbegebiet,
 - Die Berücksichtigung umweltschützender Belange durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
 3. Der Aufstellungsbeschluss 13-2009-021 vom 03.11.2009 wird hiermit aufgehoben.
 4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leizen beschließt, den Auftrag für die Planungsleistungen zum Bebauungsplan in Höhe von 67.543,97 € an das Büro A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg und den Auftrag über die Umweltbelange zum Bebauungsplan in Höhe von 14.518,00 € an das Büro Kunhart Freiraumplanung, Gerichtsstraße 3, 17033 Neubrandenburg zu vergeben.
 5. Die Kostenteilung der Planungskosten mit dem privaten Flächeneigentümer wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
 6. Die ggf zusätzlich benötigten Planungskosten sind im Nachtragshaushalt

einzustellen.

Sachverhalt

Aufgrund regelmäßiger Anfragen nach größeren zusammenhängenden Flächen sah die Gemeinde 2009 eine Notwendigkeit, einen weiteren Bereich in direktem Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet planerisch zu entwickeln. Das damalige Planungsinteresse durch Investoren hat sich nicht entsprechend verhärtet, sodass die Planung zunächst nicht weitergeführt wurde. Für die Planungsleistungen erfolgte eine Abschlussrechnung.

Die Planung des Bebauungsplanes soll nun aufgrund erneuter Interessensbekundungen wieder aufgenommen werden. Dazu wurden bereits neue Angebote eingeholt. Da der Aufstellungsbeschluss 13-2009-021 seinerzeit nicht gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wurde und das Baugesetzbuch zudem seit dem Jahre 2009 eine mehrmalige Novellierung erfuhr, wird der ursprüngliche Beschluss aufgehoben und ein neuer Beschluss gefasst.

Die Planungskosten belaufen sich auf 82.061,97 € (Bauleitplanung 67.543,97 €, Umweltbelange 14.518,00 €). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11,2 ha und enthält sowohl ein gemeindliches Flurstück als auch ein Flurstück eines privaten Eigentümers. Dieser hat sich zur anteiligen Kostenübernahme bereit erklärt.

Im Doppelhaushalt 2022/23 der Gemeinde sind unter 51101.5625000 finanzielle Mittel für die Bauleitplanung eingestellt. Zusätzlich benötigte Mittel sind ggf bei der Planung eines Nachtragshaushaltes 2023 zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☐ Nein	☒ Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☒ Ja, Produktkonto51101.56255000.....
Ertrag/Einzahlung in €		☐ Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €		☐ Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n

1	Übersichtsplan Geltungsbereich (öffentlich)
2	Übersichtsplan Geltungsbereich Flurstücksgenau (öffentlich)

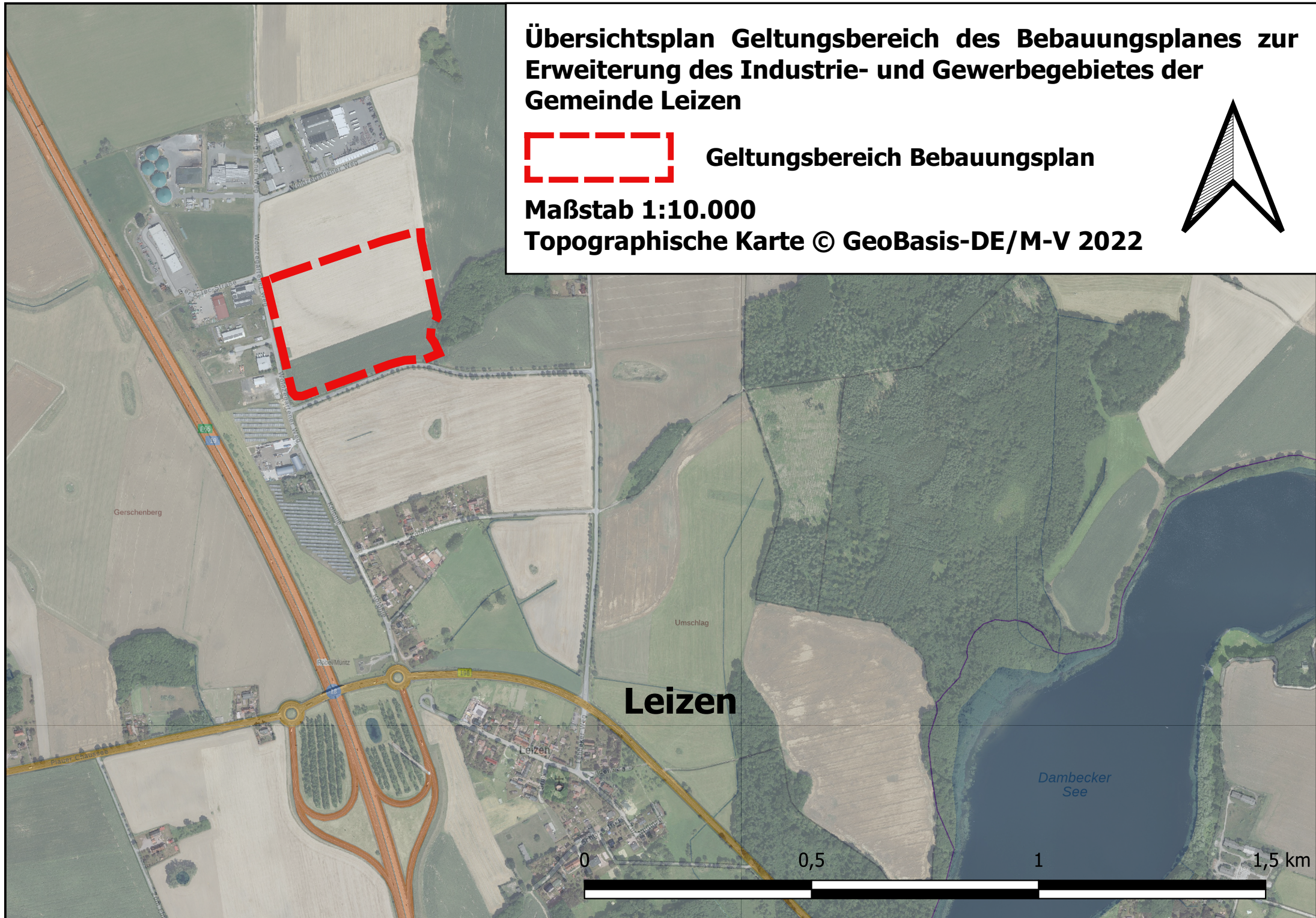
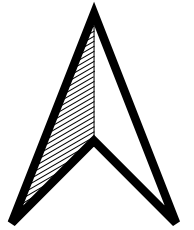
Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes der Gemeinde Leizen



Geltungsbereich Bebauungsplan

Maßstab 1:10.000

Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V 2022



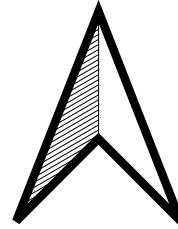
Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes der Gemeinde Leizen



Geltungsbereich Bebauungsplan

Maßstab 1:2.500

Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V 2022



Gemeinde Leizen

Beschlussvorlage

BV-13-2022-008

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan "Kolonie" der Gemeinde Leizen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 08.06.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Leizen (Entscheidung)	23.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde Leizen beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Erweiterung des Wohngebietes Kolonie in Leizen.

Der Bereich, für den der Bebauungsplan gelten soll, umfasst in der Gemarkung Leizen, Flur 1 einen Teilbereich des Flurstückes 132/1 (ca. 1,8 ha) und ist im beiliegenden Übersichtsplan durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung sind:

- Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung der Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet
- Die Berücksichtigung umweltschützender Belange durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

3. Die Verwaltung wird beauftragt eine Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) zu stellen.

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leizen beschließt, den Auftrag über die Planungsleistungen zum Bebauungsplan in Höhe von 14.994,00 € an das Büro Stadtbauarchitekten Neubrandenburg, Johannesstraße 1, 17033 Neubrandenburg und den Auftrag über die Umweltbelange zum Bebauungsplan in Höhe von 10.223,00 € an das Büro Kunhart Freiraumplanung, Gerichtsstraße 3, 17033 Neubrandenburg zu vergeben.

Sachverhalt

Aufgrund steter Nachfragen nach Baugrundstücken sieht die Gemeinde Leizen

die Notwendigkeit, einen weiteren Bereich neben der bestehenden Wohnsiedlung „Kolonie“ planerisch zu entwickeln.

Die Planungskosten belaufen sich auf 25.228,00 € (Bauleitplanung 14.994,00 €, Umweltbelange 10.234,00 €) und sind im Haushaltsplan 2022 eingestellt.

Entsprechend des Vorbilds der bereits vorhandenen Wohnbebauung westlich des Geltungsbereiches, soll für die entstehenden Baugrundstücke nur eine einzelilige Bebauung entlang der Gemeindestraße „Kolonie“ möglich sein.

Da aufgrund der direkten Nähe des Bebauungsplangebietes zur Gemeindestraße „Krimm“ mit Lärmemissionen durch gewerbliche Kraftfahrzeuge zu rechnen ist, wird die an jene Straße angrenzende Teilfläche im östlichen Geltungsbereich als Abstandstreifen konzipiert. Hier könnten sowohl Kompensationsmaßnahmen für den entstehenden Eingriff als auch lärmindernde Maßnahmen umgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☐	Nein	☒	Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐	Nein	☒	Ja, Produktkonto
				51101.56255000.....
Ertrag/Einzahlung in €			☐	Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €	25.300,00 €.....		☐	Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n

1	Übersichtsplan Geltungsbereich (öffentlich)
2	Übersichtsplan Geltungsbereich Flurstücksgenau (öffentlich)

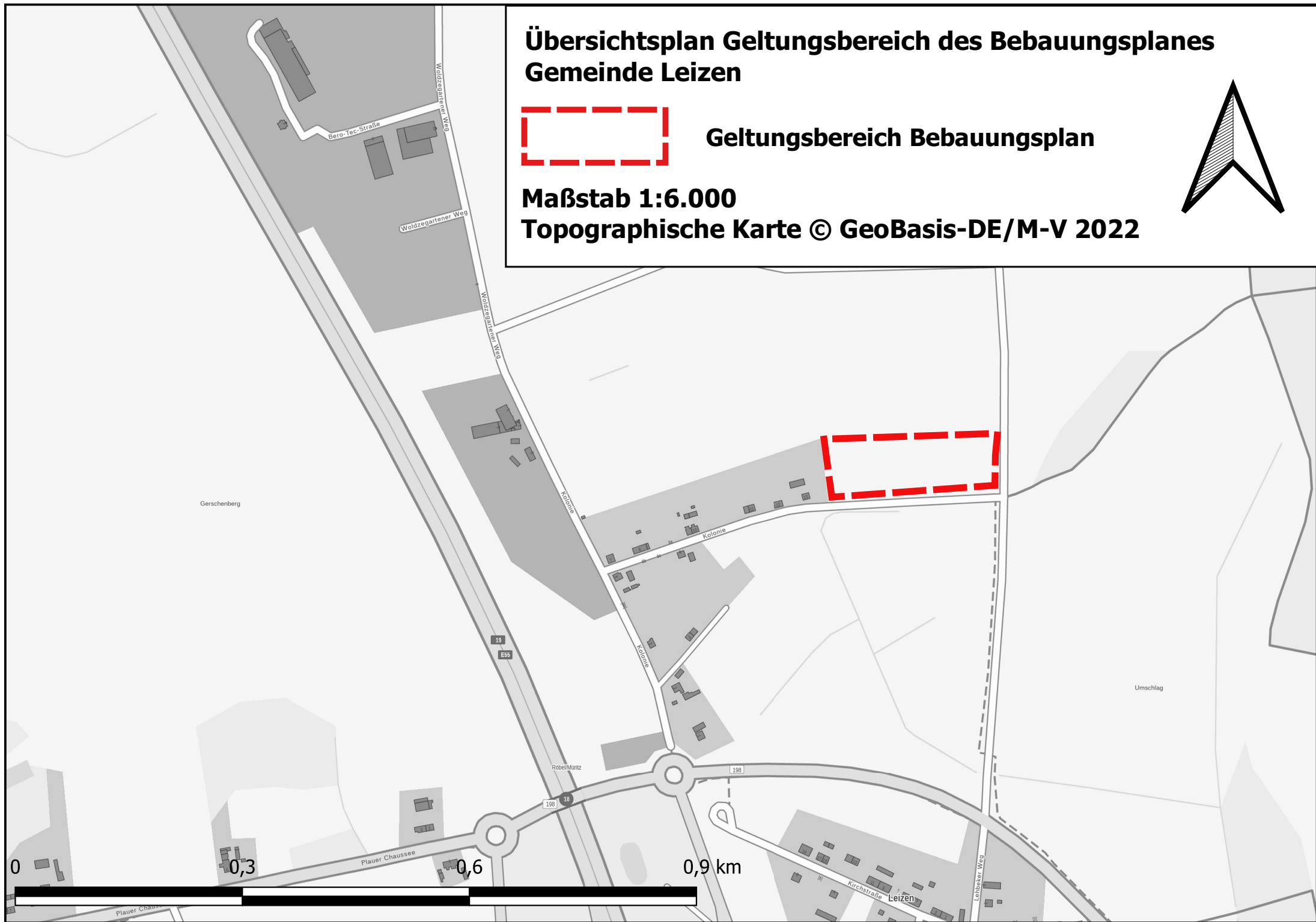
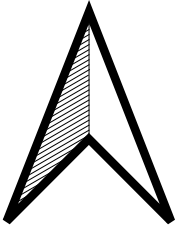
Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemeinde Leizen



Geltungsbereich Bebauungsplan

Maßstab 1:6.000

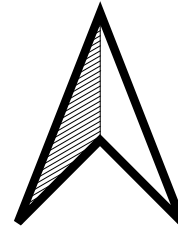
Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V 2022



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemeinde Leizen



Geltungsbereich B-Plan



Maßstab 1:2.000

Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V 2022

