

## Grundsatzbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohngebiet am Piperschen Teich" bei erfolgreichem Verkauf der gemeindlichen Flächen im Plangebiet

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 12.10.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen (Entscheidung)	26.10.2022	Ö

### **Sachverhalt**

Die Gemeinde Altenkirchen hat 2006 den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet am Piperschen Teich“ beschlossen (Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Anlage 1). Der Bebauungsplan sollte zur Wohnbauentwicklung in der Ortslage Altenkirchen, vor allem im Bereich Dr. Osten-Straße, beitragen. Hier hat die Gemeinde auch eigene Grundstücke, die erschlossen und veräußert werden sollten. Die Erschließung des Areals, die durch die Gemeinde selbst vorgenommen wurde, konnte aus Kostengründen nicht beendet werden. Somit liegt das Gebiet seit über 10 Jahren brach und ist nicht vollständig erschlossen. Im Jahre 2015 hat die Gemeinde Altenkirchen die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Piperschen Teich“ beschlossen, da die Fertigstellung der Erschließung durch die Gemeinde finanziell nicht geleistet werden kann. 2017 wurde der Beschluss dahingehend korrigiert, dass die Aufhebung nur für die nicht erschlossenen Bereiche erfolgen soll (Beschluss und Geltungsbereich der Aufhebung in Anlagen 2 und 3). 2020 wurde eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erlassen, welche 2022 um ein Jahr verlängert wurde.

Bis dato scheiterten Verkaufsversuche der gemeindeeigenen Grundstücke. Durch einen Verkauf könnte die Erschließung durch einen privaten Erschließungsträger zumindest für die gemeindeeigenen Grundstücke fertig gestellt und der Bebauungsplan (zumindest teilweise) umgesetzt werden.

Nun hat mit Datum vom 11.10.2022 die Somac (Social Market Consulting GmbH) aus Berlin einen Kaufantrag an die Gemeinde Altenkirchen gerichtet mit dem Inhalt, die gemeindeeigenen Grundstücke zum Zwecke der Errichtung eines Objektes für betreutes Wohnen erwerben zu wollen (Anlage 4).

Betreutes Wohnen gehört grundsätzlich zum Wohnen, welches der Bebauungsplan auch ausweist. Allerdings ist der noch rechtswirksame Bebauungsplan auf eine kleinteilige Bebauung ausgerichtet. Falls die Gemeinde das Grundstück veräußert, muss der Bebauungsplan angepasst werden (Änderungsverfahren). Das Planverfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes muss beendet oder in ein Planverfahren zur Änderung und Teilaufhebung für die Privatgrundstücke geändert werden.

## Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen beschließt, den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung am Piperschen Teich“ bei erfolgreicher Veräußerung an die Social Market Consulting GmbH zu ändern, damit das geplante Projekt des betreuten Wohnens realisiert werden kann.
2. Dieser Beschluss ist eine gemeindliche Willensbekundung und ersetzt nicht das erforderliche gemeindliche Planverfahren nach dem BauGB.
3. Die Kosten für die Planänderung sind von der Erwerberin zu übernehmen.
4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, einen städtebaulichen Vorvertrag vorzubereiten, welcher die Kostenübernahme durch die Erwerberin regelt.
5. Die fehlende Erschließung wird über einen Erschließungsvertrag geregelt. Die Kosten für die Fertigstellung der Erschließung trägt die Erwerberin.

## Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

## Anlage/n

1	Geltungsbereich rechtswirksamer B-Plan unmaßstäblich
2	Billigungsbeschluss Teilaufhebung
3	Geltungsbereich der geplanten Teilaufhebung
4	Kaufantrag



Geltungsbereich B-Plan 6 unmaßstäblich

# Gemeinde Altenkirchen

6. Wahlperiode

2014-2019

## Beschluss

öffentlich  nichtöffentlich

DS-Nummer: 004.6. 0158/17

### Betreff:

**Billigung des Vorentwurfes der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Piperschen Teich“**

Einreicher: Frau Riedel  
Zuständigkeit: Bauamt

eingereicht am: 26.09.2017  
Seiten: 2

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung
			gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.	
1 Gemeindevertretung	25.10.2017	06.08	9	7	7	0	0	0	

\*Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung Aufgrund des § 24 der KV M-V

### Sachvortrag:

Am 16.9.2015 hat die Gemeinde Altenkirchen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet am Piperschen Teich“ mit folgender Begründung aufzuheben (BE-Nr. 004.6.08-45/15):  
*In den vergangenen 9 Jahren hat die Gemeinde Altenkirchen sich intensiv bemüht, eine Erschließung für das Baugebiet zu organisieren (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung / Fördermittel für erforderlichen Straßenbau) oder einen Erschließungsträger zu finden. Die ist nicht gelungen. Der Zweckverband wird aufgrund der Darstellung der Straßen im Bebauungsplan (somit Erschließungsstraßen) die Erschließung nach seiner Satzung nicht übernehmen, Aus gleichem Grund werden für den Straßenbau keine Fördermittel ausgereicht werden. Einen Erschließungsträger gibt es nicht. Allein kann und ohne Förderung ist die Gemeinde Altenkirchen nicht in der Lage die Erschließung des Baugebietes vorzunehmen. Ohne Ausreichung von Förderungen werden die Erschließungskosten für die anliegenden Grundstücke so hoch, dass diese nicht akzeptabel sind und von den Anliegern nicht getragen werden können.*

Da die Gemeinde Altenkirchen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes aber in der Erschließungspflicht ist, wenn jemand bauen möchte, beschließt die die Gemeinde Altenkirchen, den Bebauungsplan aufzuheben.. Gleichzeitig wurde der Beschluss über eine Veränderungssperre gefasst (Beschluss-Nr. 004.6.08-46-15). Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Aushänge an den Schaukästen der Gemeinde vom 22.9.2015 bis 9.10.2015 bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde ebenfalls vom 22.9.2015 bis zum 9.10.2015 bekannt gemacht. Am 11.5.2016 hat die Gemeinde beschlossen, den Planungsauftrag zur Aufhebung des Bebauungsplanes an das Büro Raith, Hertelt und Fuß zu vergeben (BE-Nr: 004.6.12-94/16). Der Auftrag wurde am 23.5.2016 erteilt.

In der Folge bis heute hat die Gemeinde mit Hilfe des Bauamtes und des Planungsbüros weiter versucht, Vorhabenträger zu akquirieren. Es gab zwischenzeitlich Interessenten, die aber alle aufgrund der hohen, bereits angefallenen und noch erforderlichen Erschließungskosten wieder abgesprungen sind.

Nunmehr liegt der Vorentwurf der Planung vor. Das Planungsbüro schlägt entgegen des Aufstellungsbeschlusses über die Gesamtaufhebung eine Teilaufhebung (rot gekennzeichnete Bereich) vor. Somit würden die Bereiche des Bebauungsplanes, welche bereits ortsüblich erschlossen sind, das Baurecht behalten und nur die Bereiche, die nicht erschlossen sind, würden aufgehoben werden. Der Titel der Planung ist in „Teilaufhebung“ zu ändern.

Haushaltsmäßige Belastung:		Ja: <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>
Kosten:	1.650,00 laut Auftrag vom 23.5.2016	€	Folgekosten: €
Sachkonto:			
Stehen die Mittel zur Verfügung:		Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.6 „Wohngebiet am Piperschen Teich“ und der Vorentwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Mit den Vorentwürfen des Planes sowie der Begründung sind nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durch das Amt Nord-Rügen durchzuführen. Die Planaufhebung ist anzuzeigen.

**Bestandteil des Beschlusses sind folgende Anlagen:**

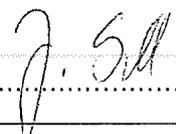
1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Übersichtsplan

gez. Th. Ulrich	gez. Ohlrich	gez. G. von der Aa
Sichtvermerk AL Fachamt	Sichtvermerk AL Finanzen	Sichtvermerk LVB

**Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen beschlossen:**

**Beratungsergebnis**

- Gesetzliche Anzahl der Abgeordneten: 9, davon anwesend: 7
- Von der Beratung und Beschlussfassung gemäß § 24 der KV M-V waren folgende Abgeordnete ausgeschlossen: 0

Gremium Gemeindevertretung				Sitzung am 25.10.2017	TOP 06.08
Einstimmig	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltung	lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
<input checked="" type="checkbox"/>	7	0	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschluss-Nr.:</b> 004.6.18-135/17  					





Gemeindeverwaltung Altenkirchen  
Bürgermeisterin Jutta Sill  
Ernst Thälmann Str. 37

18511 Sagar

Ihre Telefonnummer:

Ihre E-Mail / Fax:

Nachricht / Termin / Gespräch:

Potsdam, 11.10.2022.

Sehr geehrte Frau Sill,

im Auftrag einer österreichischen Investorengruppe bitte ich Sie um Bereitstellung der im B- Plan Nr. 6 verankerten Gemeindeflächen 148/5; 148/4; 148/3; 142/2; 148/16; 148/19; 148/14; 142/7; 148/20 zum Kauf zu einem Kaufpreis von

320 000 €

Wir beabsichtigen auf dieser Grundstücksfläche ein Objekt „Betreutes Wohnen „zu errichten. Entsprechende Planungsvorschläge liegen vor.

Ich würde mich freuen, umgehend zu einer positiven Einigung zu kommen, um die entsprechenden Verträge vorbereiten zu können.

Mit freundlichen Grüßen  
Winfried Hudi