

Informationsvorlage zum Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für das Gebiet der Gemarkung Altenkirchen, Flur 2, Flurstücke 110, 116/2, 113, 114, 115, 100 und 102

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 27.03.2025
<i>Bearbeitung:</i> Verena Körber	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
09.04.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	Vorberatung

Sachverhalt

Mit Datum vom 25.03.2025 beantragte die natura bau GmbH im Auftrag der Eigentümer des Flurstückes 110 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flur 2, Flurstücke 110, 116/2, 113, 114, 115, 100 und 102 der Gemarkung Altenkirchen (anonymisierter Antrag in Anlage 1).

Die Altenkirchener Wohnungsbau AG beantragte mit Datum vom 11.03.2025 bereits die Aufstellung einer Bauleitplanung für das Flurstück 116/2 der Flur 2 zur Errichtung eines Wohnkomplexes mit bis zu 36 Wohneinheiten (Mietwohnungsbau) in der Max-Reimann-Straße (Informationsvorlage Nr. 004.08.045/25 vom 17.03.2025).

Für das Flurstück 110 gab es im Jahre 2014 und im Jahre 2022 Anträge auf Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beide Anträge wurden von den damaligen Gemeindevertretungen abgelehnt. Grund für die Ablehnung waren die fehlende Erschließung und fehlender Bedarf an zusätzlichen Bauplätzen, weil Baugrundstücke in den Geltungsbereichen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 „Neue Straße“ und B-Plan Nr. 6 „Am Piperschen Teich“ ausgewiesen sind.

Nach Vorliegen des Antrages der Altenkirchener Wohnungsbau AG wird erneut ein Antrag für das Flurstück 110 und darüber hinaus für die Flurstücke 113, 114, 115, 100 und 102 gestellt. Der Geltungsbereich entsprechend des Antrages, inklusive des Flurstückes 116/2 der Altenkirchener Wohnungsbau AG, ist in Anlage 2 dargestellt.

Eine Angabe, welchen Umfang die Planung auf dem Flurstück 110 und den anderen genannten Flurstücken haben soll, geht aus dem Antrag nicht hervor (Anzahl Wohneinheiten, Art der Nutzung).

Die Antragstellerin bietet lediglich eine anteilige Kostenübernahme nur für den Fall von Baurecht auf dem Flurstück 110 und ausschließlich für das Flurstück 110, vorbehaltlich des Aufstellungsbeschlusses und des städtebaulichen Vorvertrages, an. Jedoch wird die Gemeinde Auftraggeberin der Planung und sowohl der städtebauliche Vorvertrag als auch die Auftragserteilung erfolgen in der Regel vor dem Aufstellungsbeschluss, der bereits konkrete Planungsziele ausweisen muss.

Die Finanzierung der Planung ist folglich nach aktuellem Stand nicht gesichert.

Hinweis: Die Erschließung des beantragten Bereiches kann nur über das Grundstück der Altenkirchener Wohnungsbau AG (Flurstück 116/2) erfolgen. Der nördlich angrenzende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg kann keine Erschließungsfunktion übernehmen.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist... Auf die Aufstellung von Bauleitplänen... besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Die Gemeinde hat die Hoheit über die Planung und hat nach ihrem planungsrechtlichen Ermessen über die Bauleitplanung zu entscheiden. Die Vorhabenträger sind in keiner Weise berechtigt, dem beauftragten Planungsbüro im Hinblick auf das gemeindliche Planungsverfahren Weisungen zu erteilen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen sind im benannten Bereich Wohnbauflächen vorgesehen. Somit würde sich ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage (Grundsatzbeschluss) zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Anlage/n

1	Antrag anonymisiert
2	Geltungsbereich des Antrages lt. Betreff



natura bau GmbH

natura bau GmbH • Strandstraße 13 • 18439 Stralsund

Amt Nord-Rügen

Frau Körber

Ernst-Thälmann-Straße 37

18551 Sagard

Handy: 0172 - 3843843
E-Mail: ulrich_langer@web.de

Energetischer und Ökologischer
Neu- und Altbau

GF: Dipl.-Ing. Ulrich Langer
Amtsgericht Stralsund HRB 7998

Ust.-Nr.:082/115/03689
Ust.-ID: DE274004545

25.03.2025

Betreff: Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet der Flur 2, Flurstücke 110,116/2, 113, 114, 115, 100 und 102

Sehr geehrte Frau Körber,

ich bin von Familie [REDACTED] – den Besitzern des Grundstückes Flur 110 – beauftragt, den Anschluss an den Antrag der Altenkirchener Wohnungsbaugesellschaft AKWB zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu beantragen. Herr Oliver Reken hat uns informiert, dass die AKWB einen entsprechenden Antrag an Ihr Amt Nord Rügen eingereicht hat.

[REDACTED] freut sich über die Aktivitäten des neuen Bürgermeisters von Altenkirchen, Oliver Reken, der zusammen mit der AKWB und anderen Grundstückseigentümern der Flur 2, nun einen Bebauungsplan für das Gebiet um das Grundstück der Familie [REDACTED] herum aufstellen lässt.

Wir begrüßen es sehr, dass die Gemeinde den von uns vorgeschlagenen Weg zur städtebaulichen Klärung des Gesamtareals endlich aufnimmt. Da ein Bebauungsplan die eindeutige Klärung aller Fragen eines zukünftigen Baugebietes zur Aufgabe hat, würden wir daher empfehlen, die Flurstücke 100 und 102 auch noch mit aufzunehmen. Dabei geht es nicht nur um die Ortsentwicklung, sondern auch um technische Fragen, wie die Klärung von Leitungsrechten und Anschlusspunkten für die Versorger.

[REDACTED] ist bereits in Eigeninitiative auf den Stromversorger edis zugegangen, dessen Leitung ohne Leitungsrechte auf dem Grundstück der [REDACTED] verläuft. Beide Seiten haben bereits bekundet, eine einvernehmliche Lösung finden zu wollen.

[REDACTED] stimmt der Aufstellung eines B-Planes über Ihrem Grundstück zu und stimmt einer anteiligen Kostenübernahme zu. Voraussetzung für die anteilige

**Energetisches und Ökologisches
Neubauen und Sanieren**

Deutsche Bank Stralsund BLZ 130 700 24 Kto.-Nr. 268618600
IBAN: DE 6213 0700 2402 6861 8600 BIC (SWIFT) DEUTDEDBROS

Kostenübernahme ist die Entwicklung eines Baugebietes mit Baurechten für [REDACTED] auf dem Flurstück 110 und nicht die Schaffung einer Grünfläche o.ä. auf dem selbigen. Die endgültige Zustimmung der Kostenübernahme wird vom Aufstellungsbeschluss und dem dann folgenden städtebaulichen Vertrag abhängig gemacht.

Begründung:

[REDACTED] geht - wie mehrfach begründet (zuletzt mit der Begründung zum Bauantrag vom 18.10.2024 an den Landkreis) - ohnehin davon aus, dass auf Ihrem Grundstück Baurecht herrscht und ganz sicher durch den Solitärbebauungsplan (was baurechtlich eigentlich nicht vorgesehen ist) für das Flurstück 109/1 mit dem B-Plan Nr. 11 entstanden ist.

[REDACTED] hat aber immer betont, dass ihr an einer Gesamtentwicklung des Gebietes gelegen ist. Der Weg des Bauantrages wird vorerst nicht beschritten, um als Partner der Gemeinde die Initiative des Bürgermeisters zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu unterstützen. Nur so können die komplexen Probleme – Abwasser, Strom und sonstige Erschließung – im Sinne aller gelöst werden.

[REDACTED] schlägt vor, ein durch die von der Gemeinde beauftragten Planer moderiertes diskursives – also modernes – Planungsverfahren aufzusetzen, an dem Familie [REDACTED] selbst mit ihrem Planer teilnimmt.

[REDACTED] freut sich auf eine positive Entwicklung des nördlichen Ortsabschlusses. Sie möchte selbst nach Altenkirchen ziehen und dort beruflich tätig sein. Herr [REDACTED] ist Gutachter bei der DEKRA und Frau [REDACTED] arbeitet für ein Energieunternehmen. Beide Arbeitsplätze sollen nach Altenkirchen gezogen werden.

Für Nachfragen stehe ich Ihnen jederzeit unter 0172-3843843 zur Verfügung.

MfG

Ulrich Langer

Mfg

Ulrich Langer

**Energetisches und Ökologisches
Neubauen und Sanieren**

Deutsche Bank Stralsund BLZ 130 700 24 Kto.-Nr. 268618600
IBAN: DE 6213 0700 2402 6861 8600 BIC (SWIFT) DEUTDEDBROS



Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

Datum: 27.03.2025

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Altenkirchen (132875)

Flur: 2

Maßstab dieses Auszugs: 1 : 1000