

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeinde Altenkirchen

Sitzungstermin: Mittwoch, 09.04.2025
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: 19:35 Uhr
Ort, Raum: Versammlungsraum der Feuerwehr der Gemeinde Altenkirchen, Neue Straße 26 b, 18556 Altenkirchen

Anwesend

Vorsitz

Frank Scheibe

Mitglieder

Michael Böhm

Rebecca Kretschmer

Matthias Lück

Dietmar Schneider

Protokollant

Maik Linck

Gäste:

Tagesordnung

öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.11.2024
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 5.1 Antrag auf Errichtung einer Demenzpflegestation im und beim ehemaligen Gutshaus Presenske 004.08.040/25
- 5.2 Informationsvorlage zum Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung eines Wohnkomplexes mit bis zu 36 Wohneinheiten in der Max-Reimann-Straße in Altenkirchen 004.08.045/25
- 5.3 Informationsvorlage zum Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für das Gebiet der Gemarkung Altenkirchen, Flur 2, Flurstücke 110, 116/2, 113, 114, 115, 100 und 102 004.08.046/25
- 6 Schließen der Sitzung öffentlicher Teil

nicht öffentlicher Teil

- 7 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 8 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.11.2024
- 9 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen
- 10 Schließen der Sitzung nicht öffentlicher Teil

Protokoll

öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 5 Mitgliedern fest.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor, die Tagesordnung wird einstimmig ohne Enthaltung, bestätigt.

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.11.2024

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 27. November 2024 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen gestellt.

5 Beratung zu Beschlussvorlagen

5.1 Antrag auf Errichtung einer Demenzpflegestation im und beim ehemaligen Gutshaus Presenske

004.08.040/25

Mit Datum vom 04.12.2024 hat der Eigentümer der Flurstücke 11 und 14 der Gemarkung Presenske, Flur 6 einen Antrag auf Errichtung einer Demenzpflegestation für schwer an Demenz Erkrankte gestellt. (Antrag in Anlage 1, Übersicht Luftbild in Anlage 2 und Lageplan in Anlage 3)

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und wäre nur über eine Bauleitplanung bebaubar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind Teile des Flurstückes 11 und das Flurstück 14 als Mischbaufläche (Planauskunft in Anlage 4) ausgewiesen. Durch die Ausweisung der Mischbaufläche im Flächennutzungsplan hat sich die Gemeinde generell für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgesprochen. Baurecht kann aber nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Für die beantragte Nutzung als Demenzpflegestation ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes erforderlich. Falls die Gemeinde der Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Demenzpflegestation zustimmt, muss im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden.

Gemäß § 1 Absatz 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr möge entscheiden, ob die erfor-

derliche Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung zustimmend oder ablehnend vorbereitet werden soll.

Die Beschlussvorlage wurde einstimmig zurückgestellt, Herr Feld + Gemeindevertretung sollen zum 04.06.2025 18.30uhr eingeladen werden, um das Projekt vorzustellen.

5.2 Informationsvorlage zum Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung eines Wohnkomplexes mit bis zu 36 Wohneinheiten in der Max-Reimann-Straße in Altenkirchen

004.08.045/25

Mit Datum vom 11.03.2025 hat die Altenkirchener Wohnungsbau AG den Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung zur Errichtung eines Wohnkomplexes mit bis zu 36 Wohneinheiten in der Max-Reimann-Straße auf dem Flurstück 116/2, Flur 2, Gemarkung Altenkirchen beantragt.

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.

Im Flächennutzungsplan 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.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr beschließt, dass die erforderliche Beschlussvorlage positiv vorbereitet werden soll.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	4	0	1	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 der KV M-V

5.3 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

004.08.046/25

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 Bau-recht auf dem Flurstück 110 und ausschließlich für das Flurstück 110, vorbehaltlich des Auf-stellungsbeschlusses und des städtebaulichen Vorvertrages, an. Jedoch wird die Gemeinde Auftraggeberin der Planung und sowohl der städtebauliche Vorvertrag als auch die Auftrags-erteilung erfolgen in der Regel vor dem Aufstellungsbeschluss, der bereits konkrete Pla-nungsziele 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 begrün-det werden.

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

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

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

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr beschließt, dass die erforderliche Beschlussvorlage ablehnend vorbereitet werden soll.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

6 Schließen der Sitzung öffentlicher Teil

Der Ausschussvorsitzende beendet um 18:54 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Frank Scheibe

Maik Linck