

B-Plan 23 „An der Beke“ Satzungs- und Abwägungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 14.08.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Papendorf (Entscheidung)	04.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat die während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 23 vorgebrachte Stellungnahme mit folgendem Ergebnis geprüft:

s. Anlage.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bürgern, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ gemäß § 10 BauGB als Satzung.

4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 wird gebilligt.

5. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

6. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 23 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie im Rahmen der fortschreitenden Planung wurde aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde die südliche Geltungsbereichsgrenze an die Waldgrenze angepasst. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden die Flächen gekennzeichnet, für die eine Waldumwandlung angestrebt wird. Es handelt sich dabei vor allem um eine Begradigung der Waldgrenze, um eine zweckmäßige Bebauung im WA3 zu gewährleisten.

Weiterhin wurde die südliche Grünfläche nunmehr als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Damit soll einer Unterversorgung mit entsprechenden Einrichtungen in der Ortslage Papendorf entgegengewirkt werden.

Zum Entwurf wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) und eine Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet. Aus beiden Gutachten

erfolgen keine wesentlichen Änderungen der Planunterlagen.
Immissionsschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich.

Der Umweltbericht und die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan wurden erarbeitet.

Nach der Durchführung des formalen Beteiligungsverfahrens wurden insbesondere der Umweltbericht mit seinen fachlichen Grundlagen sowie die Ausgleichsbilanzierung ergänzt und überarbeitet.

Hinweis der Verwaltung:

Das BauGB hat die - erstmalige (BVerwG Beschl. v. 6. 5. 2008 - 9 B 18/08, NVwZ 2008, 905 sowie zum Erschließungsbeitrag § 128 Abs. 1 S. 1 Nr. 2) - Erschließung im Grundsatz als Aufgabe der Gemeinde ausgestaltet. Diese Aufgabe liegt jedoch nach dem Gesetz nicht im freien kommunalpolitischen Ermessen. Es handelt sich somit um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde ist daher nicht nur ermächtigt, sondern in gewissem Umfang auch verpflichtet, von ihr planerisch vorgesehene Baugebiete zu erschließen (hierzu Weyreuther DVBl. 1970, 3 (4 ff.); Schrader BWGZ 2008, 228 ff.).

Eine Erschließungspflicht ergibt sich bereits durch den Erlass eines qualifizierten Bebauungsplanes, wie es bei dem Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Fall ist. Die Erschließungspflicht geht auf den Investor über, sobald Dieser der Gemeinde ein zumutbares Angebot für die Erschließung macht. Nimmt die Gemeinde dieses Angebot nicht an, ist sie selbst gem. § 124 zur Erschließung verpflichtet.

Das Angebot muss so konkret sein, dass es auf seine Eignung überprüft werden kann, einen Zustand herbeizuführen, der die gleiche Gewähr der Verlässlichkeit bietet, als wenn das Baugrundstück bereits erschlossen wäre (BVerwG Ur. v. 20. 5. 2010 - 4 C 7/09, BVerwGE 137, 74 Rn. 40; dass. Beschl. v. 13. 2. 2002 - 4 B 88/01, ZfBR 2002, 503 f.; VGH München Ur. v. 17. 9. 2001 - 26 B 99/2654, BauR 2002, 54 (56 f.)). Regelmäßig setzt dies voraus, dass das Angebot mit hinreichenden Sicherheiten (z.B. Bürgschaften) verbunden wird.

Aus Wirtschaftlichkeitsgründen und aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher eindringlich empfohlen, vor dem Satzungsbeschluss den Erschließungsvertrag als notariellen Vertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind bisher nicht final absehbar. Im vorliegenden Entwurf des Erschließungsvertrages ist eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde beabsichtigt, deren Höhe aber noch nicht beziffert ist. Sollte der Erschließungsvertrag gar nicht zustande kommen, würden der Gemeinde Kosten durch die Erschließungspflicht entstehen die ebenfalls noch unbekannt sind. Finanzielle Mittel stehen im Haushalt der Gemeinde diesbezüglich bisher nicht zur Verfügung.

Gemäß § 31 Abs. 2 S. 2 KV M-V müssen Anträge, durch die der Gemeinde Mehraufwendungen, Mehrauszahlungen, Mindererträge oder Mindereinzahlungen entstehen, bestimmen, wie die zu ihrer Deckung erforderlichen Haushaltsmittel aufzubringen sind; der Teilhaushalt ist zu benennen.

Wird der Beschluss in der vorliegenden Form gefasst, wäre er formell rechtswidrig

und ihm wäre nach § 33 Abs. 1 S. 1 KV M-V bzw. § 142 Abs. 5 KV M-V zu widersprechen.

Anlage/n

1	25-08-08 Papendorf B-Plan Nr. 23 Satzungsbeschluss (öffentlich)
2	2025-08-08 Papendorf B-Plan Nr. 23 Begründung Satzungsbeschluss (öffentlich)
3	250808_B23-Papendorf-UB_Satzung-1_mAnlage (öffentlich)
4	2025-08-08 Papendorf B-Plan Nr. 23 Abwägung neu (öffentlich)