

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Trollenhagen

öffentlich
VO-38-BO-24-673

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“

1. Grundsatzbeschluss

2. Beschluss zur Vergabe eines Auftrages für eine Planungsleistungen für eine Schallimmissionsuntersuchung

3. Beschluss zum Abschluss von Städtebaulichen Verträgen

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 08.07.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Trollenhagen (Anhörung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Dem Amt Neverin wurde im Jahr 2022 bekannt, dass die Immobilien in der Hellfelder Straße 1, 1 d und 2, 17039 Trollenhagen zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Es handelt sich hierbei um die drei ehemaligen Musterhäuser. Diese drei Immobilien befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ der Gemeinde Trollenhagen und somit in einem ausgewiesenen und festgesetzten Gewerbegebiet. Die Art der baulichen Nutzung wurde hier mit § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung zum dauerhaften Wohnen ist daher derzeit unzulässig.

Im Rahmen der rechtlichen Subsumierung werden hier also bauliche Anlage mit

einer bodenrechtlichen Relevanz im Widerspruch zu der öffentlich-rechtlichen Vorschrift der Satzung der Gemeinde Trollenhagen über den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ genutzt. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte kann nach § 80 Landesbauordnung M-V diese wohnliche Nutzung der drei Immobilien untersagen. Wird eine unzulässige Nutzung trotz einer schriftlich verfügten Nutzungsuntersagung fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Anlagen oder Teile der Anlagen versiegeln. Ein entsprechendes Verwaltungsverfahren zum Erlass einer Nutzungsuntersagung hat die Bauaufsichtsbehörde im Jahr 2023 gegen die drei Grundstückseigentümer bereits eingeleitet, allerdings noch nicht abgeschlossen.

Daraufhin haben sich drei Grundstückseigentümer an das Bauamt des Amtes Neverin gewandt, verbunden mit dem Wunsch der bauplanungsrechtlichen Überprüfung ob und inwieweit hier baurechtliche Verfahren eingeleitet werden können um die nahende Nutzungsuntersagung und drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden. Denn die Immobilien in der Hellfelder Straße 1 und 2 werden von den Grundstückseigentümern selber bewohnt. Einzig die Immobilie in der Hellfelder Straße 1d wird vermietet – aber auch hier begehrt der Grundstückseigentümer eine Lösung zum Erhalt der wohnlichen Nutzung.

In diesem Zusammenhang kann die Gemeinde Trollenhagen im Rahmen ihrer Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB den Versuch unternehmen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum dauerhaften Wohnen, konkret für den Geltungsbereich der drei o.g. Immobilien, zu schaffen.

Die drei Grundstückseigentümer haben diesbezüglich auf vorbereitende Nachfrage seitens des Amtes Neverin bereits schriftlich die Kostenübernahme für die Planungskosten und etwaige gutachterliche Kosten erklärt, sodass die Gemeinde Trollenhagen keine eigenen Planungskosten tragen muss (entsprechende Kostenübernahmeverträge wurden aber noch nicht abgeschlossen).

Ziel der Planung wäre die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO welchen dem Wohnen und der gleichzeitigen Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Dazu müsste der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ der Gemeinde Trollenhagen in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für ein Plangebiet von ca. 0,55 ha (siehe Anlage) geändert werden.

Bis dato war dieses bauplanungsrechtliche Ziel nicht zu realisieren, da im betreffenden Plangebiet ein erhöhter Gebietserhaltungsanspruch (Erhaltung eines reinen Gewerbegebietes) nach § 15 BauNVO, ausgehend von dem Hotel- und Restaurantbetrieb „Gasthof Schönbrunn“ angezeigt war. Die Nutzung des Gasthofes Schönbrunn wurde jedoch zum 30.06.2024 aufgegeben. Das betreffende Grundstück wurde verkauft und der neue Eigentümer wird das Objekt als Büro mit Eigentümerwohnung nutzen. Zwar wird diese Immobilie somit weiterhin gewerblich genutzt, allerdings geht von ihr keine erhebliche Störung mehr gegenüber der wohnlichen Nutzung der o.g. Immobilien aus, sodass das bauplanungsrechtliche Ziel zur Schaffung eines urbanen Gebietes nach § 6 a BauNVO realisiert werden könnte.

Allerdings geht natürlich weiterhin ein Gebietserhaltungsanspruch seitens der weiterhin bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung des B-Planes Nr. 2 aus.

So sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Schutz- und Ordnungsziele des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen eines Interessenausgleiches abzuwägen.

Bei der hier vorgeschlagenen Änderung der baulichen Nutzung des B-Planes Nr. 2 für einen Plangeltungsbereich von ca. 0,55 ha wird somit, um die Schutz- Ordnungs- und Abwägungsziele zu erreichen eine Schallimmissionsuntersuchung unumgänglich sein. Denn auch für ein urbanes Gebietes nach § 6a BauNVO wird eine wohnliche Nutzung der Immobilien nur möglich sein, sofern es sich bei den umliegenden Gewerbebetrieben um eben solche handelt welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies muss im Rahmen einer Schallimmissionsuntersuchung vor Aufstellung des Bebauungsplanes zur Änderung des B-Planes Nr. 2 zuvor untersucht werden.

Sofern im Rahmen dieser Schallimmissionsuntersuchung nämlich festgestellt wird, dass von den umliegenden Gewerbebetrieben eine wesentliche Störung für die Wohnnutzung ausgeht, kann das Planungsziel zur Schaffung eines urbanen Gebietes nicht realisiert werden, da in diesem Fall die Gewerbebetriebe dann einen Gebietserhaltungsanspruch erfolgreich geltend machen könnten. Es wird die Untersuchung folgender benachbarter Betriebe notwendig sein:

- Metallbau Ramm,
- Sanitärfachhandel Paulsen&Eckhardt „BäderWelten“ und
- ESG Energy Service Group im Gebäude des Sanitärfachhandel
- Büro ehemaliger Gasthof Schönbrunn
- einwirkenden Schallimmissionen durch den Straßenverkehr Hellfelder Straße

Durch das Amt Neverin wurde ein entsprechendes Angebot für eine Schallimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ eingeholt. Die gutachterlichen Kosten belaufen sich auf 7.122,15 Euro brutto.

Dem Amt Neverin liegt von den drei Grundstückseigentümern bereits schriftliche Kostenübernahmezusicherung vor, sodass die Gemeinde im Falle der Beauftragung dieser Schallimmissionsuntersuchung zunächst in Vorleistung gehen muss, die Kosten nach Abschluss der Planungsarbeit aber erstattet bekommt.

Im Falle der Zustimmung der Gemeinde zur Beauftragung der Schallimmissionsuntersuchung sind dennoch vor tatsächlicher Beauftragung des Umweltplaners entsprechende schriftliche Kostenübernahmeverträge mit den drei Grundstückseigentümern abzuschließen.

In Abhängigkeit des Ergebnisses dieser Schallimmissionsuntersuchung kann die Gemeinde Trollenhagen dann den Erfolg zur Änderung des B-Planes Nr. 2 im Rahmen der Neufestsetzung eines urbanen Gebietes abwägen und im Anschluss einen Aufstellungsbeschluss fassen, oder diesen ablehnen, eine weitere Planungsarbeit zur Erarbeitung des Bebauungsplanes über die Änderung des B-Planes Nr. 2 beauftragen und eben auch diese Planungskosten wieder auf die Nutznießer der Änderung des B-Planes Nr. 2 übertragen.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt:

1. Grundsatzbeschluss:

- Das Vorhaben zur Änderung des B-Planes Nr. 2 mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO für einen Plangeltungsbereich von ca. 0,55 ha zu unterstützen.
- Die Verwaltung wird beauftragt für die Erarbeitung des Bebauungsplanes über die Änderung des B-Planes Nr. 2 entsprechende Honorarangebote einzuholen und diese der Gemeindevertretung im Falle des Fassens eines Aufstellungsbeschlusses zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Beschluss zur Vergabe eines Auftrages für die Planungsleistungen für eine Schallimmissionsuntersuchung:

- Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden beauftragt, den Planungsauftrag des Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober für die Erstellung einer Schallimmissionsuntersuchung unter Vorbehalt der vorherigen Vertragsabschlüsse der noch zu schließenden Kostenübernahmeverträge, auf Basis der vorliegenden schriftlichen Kostenübernahmezusagen, entsprechend der Formvorschriften der Kommunalverfassung auszufertigen.

3. Beschluss zum Abschluss von Städtebaulichen Verträgen:

- Die Gemeinde kann nach § 11 BauGB städtebauliche Verträge schließen, wenn die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten erfolgen soll. Dazu gehört u. a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie erforderlichenfalls die Ausarbeitung weiterer Gutachten. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt den Abschluss der städtebaulichen Verträge mit den drei betreffenden Grundstückseigentümern in der Hellfeder Straße 1, 1d und 2, 17039 Trollenhagen zur Kostenregelung der Kostenübernahme für die Schallimmissionsuntersuchung und etwaiger weiterer Planungskosten für die Erstellung und Aufstellung des Bebauungsplanes zur Änderung des B-Planes Nr. 2.
- Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden beauftragt diese Verträge entsprechend der Formvorschriften der Kommunalverfassung auszufertigen.

Finanzielle Auswirkungen

Die notwendigen finanziellen Mittel stehen im Haushaltsplan 2024 zur Verfügung.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
X	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	40.000,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	51100.5625500
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
Bemerkungen: TEST		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
Folgekosten (zu a.) und b.))			
	Nein		
	Ja	für Jahr	i.H.v.

Anlage/n

1	Geplanter Geltungsbereich-Stand April 2024 (öffentlich)
2	Angebot für eine Schallimmissionsuntersuchung (öffentlich)
3	Kostenübernahme (öffentlich)
4	Kostenübernahmevertrag Fam. Kutt (öffentlich)
5	Kostenübernahmevertrag Fam. Wegner und Sielaff (öffentlich)
6	Kostenübernahmevertrag Hr. Fetting (öffentlich)

Gemeinde Trollenhagen

**c/o Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin**

Güstrow, 19.06.2024

Betreff: Schalluntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20

**Angebot für eine Schallimmissionsuntersuchung zur Aufstellung
des Bebauungsplans Nr. 20 „Mischgebiet/Urbanes Gebiet in der
Hellfelder Straße“ in Trollenhagen**

1. Aufgabenstellung

In Trollenhagen soll der Bebauungsplan Nr. 20 „Mischgebiet/Urbanes Gebiet in der Hellfelder Straße“ aufgestellt werden. Die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 20 die illegale Nutzung von Musterhäusern im vorhandenen Gewerbegebiet zu Wohnzwecken im Rahmen eines Mischgebietes/Urbanen Gebietes legalisieren. Die Nutzung des Gasthofes Schönbrunn ist zwischenzeitlich aufgegeben worden, das Grundstück wurde verkauft und der neue Eigentümer wird das Objekt als Büro mit Eigentümerwohnung nutzen.

2. Leistungsbeschreibung

Untersuchung der Schallimmissionen an den Musterhäusern im Bereich Hellfelder Straße 1 und 2 (inklusive ehemaliger Gasthof Schönbrunn) unter Beachtung der Erweiterungsabsichten des benachbarten Metallbau.

Dazu ist es erforderlich:

- a) die genehmigten und vorhandenen Schallimmissionen durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen zu untersuchen und
- b) die einwirkenden Schallimmissionen durch den Straßenverkehr zu untersuchen

Es wurde die Untersuchung folgender benachbarter Betriebe angefragt:

- Metallbau Ramm,
- Sanitärfachhandel Paulsen&Eckhardt „BäderWelten“ und
- ESG Energy Service Group im Gebäude des Sanitärfachhandel

Soweit die Untersuchung weiter entfernt gelegener Betriebe seitens der Immissionsschutzbehörde gefordert wird, wäre dies Mehraufwand.

Es handelt sich dabei um die Untersuchung der Betriebsabläufe Dritter, deren Interessenlage nicht vorhersehbar ist. Ohne deren Kooperation ist keine oder nur eine sehr eingeschränkte Beurteilung der Schallimmissionen möglich. Es hat sich in ähnlichen Fällen bewährt, dass die betreffenden Gewerbebetriebe zunächst durch die Verwaltung kontaktiert werden. Es wird daher die entsprechende Unterstützung seitens der Amtsverwaltung als notwendig angesehen.

Bewertung der einwirkenden Schallimmissionen in Hinsicht auf die beabsichtigte Ausweisung als Mischgebiet/Urbanes Gebiet. Ableitung von Schlussfolgerungen, für Wohnen nutzbare Bereiche mit und ohne Lärmschutzmaßnahmen.

Es wird die Ausarbeitung von Vorschlägen für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan vorgenommen.

Zusätzliche Besprechungstermine werden nach Aufwand abgerechnet.

3. Leistungen und Datenbereitstellung durch den Auftraggeber

Es wird davon ausgegangen, dass die folgenden Daten und Unterlagen vom Auftraggeber bereitgestellt/beschafft werden.

- Bereitstellung des erforderlichen Kartenmaterials zur Planung und zum Umfeld (ALK, Stadtgrundkarte) im DWG/DXF-Format,
- Bereitstellung von Verkehrsdaten zur Schallimmissionsberechnung nach RLS-19 für die L35 und die Hellfelder Straße
- Sensibilisierung der betroffenen Gewerbebetriebe für die o.g. Problematik und Herstellung des Kontaktes

4. Kosten

Basis für die Kalkulation ist der folgende Stundensatz:

- Naturwissenschaftler EUR 95,00 je Stunde

Unter den oben genannten Voraussetzungen ist für die Erstellung des Gutachtens mit einem Honorar gemäß folgender Aufstellung zu rechnen:

Pos.	Leistung	Anzahl	Einzelpreis EUR	Gesamtpreis in EUR
1	Auftragsabwicklung, Betrachtung Gewerbelärm, Untersuchung Straßenverkehrslärm Minderungsmaßnahmen, Untersuchungsbericht, je h	60	95,00	5.700,00
EP	Betrachtung weiterer gewerblicher Nachbarn, je Betrieb pauschal	1	900,00	EP
	Zwischensumme			5.700,00
	NK		5 %	285,00
	Nettosumme			5.985,00
	z.Z. gültige Mehrwertsteuer		19 %	1.137,15
	Bruttosumme			7.122,15

Alle Unterlagen werden in dreifacher Ausfertigung (3fach Papier sowie digital) geliefert. Die Aufwendungen hierfür sind mit den Nebenkosten abgegolten. Die Kosten für Mehrausfertigungen und zusätzliche Besprechungstermine werden separat berechnet.

Das Angebot ist gültig bis: Ende Juli 2024. Mit den Arbeiten kann unmittelbar nach den Sommerferien begonnen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Torsten Lober

Re: WG: Gemeinde Trollenhagen I B-Plan Nr. 20 „Urbanes Gebiet in der Hellfelder Straße“ I Kostenmanagement - Nachricht (HT...)

Suchen

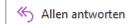
Datei Nachricht Hilfe CC ECM PDF-XChange

Herunterladen Ignorieren Löschen Archivieren Antworten **Allen antworten** Weiterleiten Chat **Besprechung** Verschieben **An OneNote senden** Als ungelesen markieren Kategorisieren Nachverfolgung Suchen Verwandt Markieren Bearbeiten Laut vorlesen Plastischer Reader Übersetzen Zoom

FTAPI Löschen Antworten Aktionen Verschieben Markierungen Bearbeiten Plastisch Sprache Zoom

Re: WG: Gemeinde Trollenhagen I B-Plan Nr. 20 „Urbanes Gebiet in der Hellfelder Straße“ I Kostenmanagement

 bubblegym@gmx.de
An  Siegler Marko (22)

 Antworten  Allen antworten  Weiterleiten 

Mi 10.07.2024 08:45

 Klicken Sie hier, um Bilder herunterzuladen. Um den Datenschutz zu erhöhen, hat Outlook den automatischen Download von Bildern in dieser Nachricht verhindert.

Hallo Herr Siegler,

Wir stimmen dem KVO und dem genannten Anteil von 2374,05 Euro zu.

Mit freundlichen Grüßen
Familie Wegner

Gesendet mit der mobilen Mail App

Am 10.07.24 um 08:40 schrieb Siegler Marko (22)

Von: "Siegler Marko (22)" <M.Siegler@amtneverin.de>
Datum: 10. Juli 2024
An: "bubblegym@gmx.de" <bubblegym@gmx.de>
Cc:
Betreff: WG: Gemeinde Trollenhagen I B-Plan Nr. 20 „Urbanes Gebiet in der Hellfelder Straße“ I Kostenmanagement
Sehr geehrte Familie Wegner,

ich erbitte dringend eine Rückmeldung zu meiner u.g. erneuten Kostenanfrage vom 05.07.2024.

Mit der Bitte um Rückmeldung bis zum 12.07.2024.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Suche



08:47
10.07.2024

File | Nachricht | Hilfe | CC ECM | PDF-XChange

Herunterladen | Ignorieren | Löschen | Archivieren | Antworten | Allen antworten | Weiterleiten | Besprechung | Chat | Weitere | Verschieben | An OneNote senden | Als ungelesen markieren | Kategorisieren | Nachverfolgung | Suchen | Verwandt | Markieren | Bearbeiten | Laut vorlesen | Plastischer Reader | Übersetzen | Zoom

Antw: Gemeinde Trolenhagen I B-Plan Nr. 20 „Urbanes Gebiet in der Hellfelder Straße“ I Kostenmanagement

 Anne Kutt <KuttA@dbkn.de>
An Siegler Marko (22)
Cc kutt.gregor@gmail.com

Antworten | Allen antworten | Weiterleiten | ...

Mo 08.07.2024 10:24

Wir haben zusätzliche Zeilenumbrüche aus dieser Nachricht entfernt.

Sehr geehrter Herr Siegler,

hiermit bestätigen wir Ihnen die Zusage zur Kostenübernahme in Höhe vom 2374,05 €.

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. rer. nat. Anne Kutt
Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Abt. Mikrobiologie

Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum
Institut für Laboratoriumsdiagnostik, Mikrobiologie und Transfusionsmedizin

Salvador-Allende-Straße 30
17036 Neubrandenburg
Tel.: 0395 775-2587

>>> "Siegler Marko (22)" <M.Siegler@amtneverin.de> 05.07.2024 09:46

>>>
Sehr geehrte Familie Kutt,
sehr geehrte Familie Wegner,
sehr geehrter Herr Fetting,

vielen Dank für Ihre Antworten bzgl. meiner Anfrage zur Kostenteilung für eine Schallimmissionsuntersuchung in Höhe von 7.122,15 Euro.

Die in meinem Schreiben vom 19.06.2024 dargestellte Kostenaufstellung durch 4 Parteien, kann allerdings so nicht vollzogen werden, da eine Kostenbeteiligung seitens der Fuhrmann Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH nicht erfolgen wird.

Insofern frage ich mit dieser E-Mail eine erneute Kostenzusage Ihrerseits in folgenden jeweiligen Höhen an:

- * Gesamtkosten in Höhe von 7.122,15 Euro / 3 Parteien
- * Anteilige Kosten für Familie Kutt: 2.374,05 Euro
- * Anteilige Kosten für Familie Wegner: 2.374,05 Euro

File | Nachricht | Hilfe | CC ECM | PDF-XChange

Herunterladen | Ignorieren | Löschen | Archivieren | Antworten | Antworten | Weiterleiten | Chat | Besprechung | Verschieben | An OneNote senden | Als ungelesen markieren | Kategorisieren | Nachverfolgung | Verwandt | Markieren | Bearbeiten | Laut vorlesen | Plastischer Reader | Übersetzen | Zoom

Re: Gemeinde Trollenhagen I B-Plan Nr. 20 „Urbanes Gebiet in der Hellfelder Straße“ I Kostenmanagement

 Björn Fetting <b.fetting@me.com>
An  Siegler Marko (22)

Antworten | Allen antworten | Weiterleiten | ...

Fr 05.07.2024 09:54

Sehr geehrter Herr Siegler,

vielen Dank für Ihre E-Mail.

Hiermit bestätige ich, dass ich den anteiligen Kosten für die Schallimmissionsuntersuchung in Höhe von 2.374,05 Euro zustimme.

Mit freundlichen Grüßen,

Björn Fetting
Weg am Rosengarten 1d
17373 Ueckermünde

Am 05.07.2024 um 09:46 schrieb Siegler Marko (22) <M.Siegler@amtneverin.de>:

Sehr geehrte Familie Kutt,
sehr geehrte Familie Wegner,
sehr geehrter Herr Fetting,

vielen Dank für Ihre Antworten bzgl. meiner Anfrage zur Kostenteilung für eine Schallimmissionsuntersuchung in Höhe von 7.122,15 Euro.

Die in meinem Schreiben vom 19.06.2024 dargestellte Kostenaufstellung durch 4 Parteien, kann allerdings so nicht vollzogen werden, da eine Kostenbeteiligung seitens der Fuhrmann Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH nicht erfolgen wird.

Insofern frage ich mit dieser E-Mail eine erneute Kostenzusage Ihrerseits in folgenden jeweiligen Höhen an:

- Gesamtkosten in Höhe von 7.122,15 Euro / 3 Parteien
- Anteilige Kosten für Familie Kutt: 2.374,05 Euro
- Anteilige Kosten für Familie Wegner: 2.374,05 Euro
- Anteilige Kosten für Herrn Fetting: 2.374,05 Euro

Ich erbitte somit eine erneute schriftliche Rückmeldung (gerne wieder per Mail) Ihrerseits zur jeweiligen anteiligen Kostentragung wie oben dargestellt.

Eine Rückmeldung ihrerseits merke ich mir bis nächste Woche Freitag, den 12.07.2024, vor.

**Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes über die
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet
Trollenhagen – Hellfeld“
der Gemeinde Trollenhagen**

zwischen

der **Gemeinde Trollenhagen**

vertreten durch den Bürgermeister,

und dem 1. stellvertretenden Bürgermeister,

– nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und

Frau Dr. rer. nat. Anne Kutt und Herrn Gregor Slawomir Kutt
Hellfelder Straße 1

17039 Trollenhagen

– nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt –

Vorbemerkung

Der Grundstückseigentümer ist bezüglich der beabsichtigten Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“, auf die Gemeinde zugekommen, um die Planungsvoraussetzungen zu schaffen damit im beabsichtigten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ die gleichzeitige Unterbringung einer Wohnnutzung und der Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bauplanungsrechtlich ermöglicht wird.

Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Trollenhagen, Flur 3, Flurstücke 110/86, 110/56, 110/84 und 110/88, 110/90 und 110/101.

§ 1

Kostenübernahmeregelung

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die der Gemeinde entstehenden und die bereits entstandenen Fremdkosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ anteilig zu erstatten. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich ferner, die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ entstehenden und die bereits entstandenen Kosten für weitere mögliche erforderliche Planungen und Gutachten sowie Beratungsleistungen und für etwa notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren anteilig zu erstatten.

§ 2

Bestimmung der Höhe des Kostenanteils

- (1) Die Höhe des Anteils des Grundstückseigentümers an den in § 1 genannten Kosten errechnet sich aus dem Verhältnis der Größe der in seinem Eigentum stehenden Baugrundstücke zur Gesamtsumme der Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplans über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“. Die Größe dieser Baugrundstücke wird jedoch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und endabgerechnet.
- (2) Durch den Grundstückseigentümer wird der Gemeinde daher ein Vorschuss auf den unter Absatz 1 genannten Kostenanteil geleistet. Die derzeit bezifferbaren Kosten belaufen sich auf 7.122,15 €. Die Höhe des Vorschusses wird anteilig zu 1/3 errechnet und festgelegt.

§ 3

Abschläge/Endabrechnung/Fälligkeit

- (1) Der Grundstückseigentümer zahlt als Vorschuss insgesamt einen Betrag in Höhe von: 2.374,05 Euro.
- (2) Der Abschlag ist vier Wochen nach Rechnungsstellung fällig und wird frühestens nach Abschluss dieser Vereinbarung angefordert.
- (3) Die endgültigen anteiligen Kosten nach § 2, die vom Grundstückseigentümer zu tragen sind, stellt die Gemeinde nach Eingang und Prüfung der letzten Honorarrechnung für die Planaufstellungsverfahren fest und rechnet diese entsprechend Absatz 2 durch Rechnung ab.

§ 4

Planungsermessen, Ausschluss von Schadensersatz- und Erstattungsansprüchen

- (1) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass kein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen besteht, vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Auch durch diesen Vertrag wird kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans begründet.
- (2) Sollte sich die Gemeinde entschließen, vom Bebauungsplanverfahren wieder Abstand zu nehmen, so sind Ansprüche des Grundstückseigentümers auf Erstattung von Planungskosten, sonstiger der Gemeinde im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstatteter Kosten oder ansonsten im Zusammenhang mit diesem Vorhaben von dem Grundstückseigentümer aufgewendeter Kosten ausgeschlossen.
- (3) Auch Schadensersatzansprüche des Grundstückseigentümers wegen Aufgabe der Planung durch die Gemeinde sind ausgeschlossen. Ebenfalls werden Erstattungs- und Schadensersatzansprüche ausgeschlossen für den Fall, dass sich der aufzustellende Bebauungsplan später als unwirksam erweisen sollte.

§ 5

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Grundstückseigentümer erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Veräußerung des/der in der Vorbemerkung genannten Grundstückes/ Grundstücke entbindet den Grundstückseigentümer nicht von den in §§ 1 bis 3 dieses Vertrages geregelten Zahlungspflichten.

Trollenhagen, den _____

Für die Grundstückseigentümer:

Frau Dr. rer. nat. Anne Kutt und Herrn Gregor Slawomir Kutt

Für die Gemeinde:

.....
Bürgermeister

.....
1. stellv. Bürgermeister

**Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes über die
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet
Trollenhagen – Hellfeld“
der Gemeinde Trollenhagen**

zwischen

der **Gemeinde Trollenhagen**

vertreten durch den Bürgermeister,

und dem 1. stellvertretenden Bürgermeister,

– nachfolgend „*Gemeinde*“ genannt –

und

Frau Fränze Sielaff und Herrn Toralf Wegner

Hellfelder Straße 2

17039 Trollenhagen

– nachfolgend „*Grundstückseigentümer*“ genannt –

Vorbemerkung

Der Grundstückseigentümer ist bezüglich der beabsichtigten Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“, auf die Gemeinde zugekommen, um die Planungs Voraussetzungen zu schaffen damit im beabsichtigten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ die gleichzeitige Unterbringung einer Wohnnutzung und der Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bauplanungsrechtlich ermöglicht wird.

Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Trollenhagen, Flur 3, Flurstücke 110/85, 110/87, 110/89 und 110/91.

§ 1

Kostenübernahmeregelung

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die der Gemeinde entstehenden und die bereits entstandenen Fremdkosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ anteilig zu erstatten. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich ferner, die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ entstehenden und die bereits entstandenen Kosten für weitere mögliche erforderliche Planungen und Gutachten sowie Beratungsleistungen und für etwa notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren anteilig zu erstatten.

§ 2

Bestimmung der Höhe des Kostenanteils

- (1) Die Höhe des Anteils des Grundstückseigentümers an den in § 1 genannten Kosten errechnet sich aus dem Verhältnis der Größe der in seinem Eigentum stehenden Baugrundstücke zur Gesamtsumme der Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplans über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“. Die Größe dieser Baugrundstücke wird jedoch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und endabgerechnet.

- (2) Durch den Grundstückseigentümer wird der Gemeinde daher ein Vorschuss auf den unter Absatz 1 genannten Kostenanteil geleistet. Die derzeit bezifferbaren Kosten belaufen sich auf 7.122,15 €. Die Höhe des Vorschusses wird anteilig zu 1/3 errechnet und festgelegt.

§ 3

Abschläge/Endabrechnung/Fälligkeit

- (1) Der Grundstückseigentümer zahlt als Vorschuss insgesamt einen Betrag in Höhe von: 2.374,05 Euro.
- (2) Der Abschlag ist vier Wochen nach Rechnungsstellung fällig und wird frühestens nach Abschluss dieser Vereinbarung angefordert.
- (3) Die endgültigen anteiligen Kosten nach § 2, die vom Grundstückseigentümer zu tragen sind, stellt die Gemeinde nach Eingang und Prüfung der letzten Honorarrechnung für die Planaufstellungsverfahren fest und rechnet diese entsprechend Absatz 2 durch Rechnung ab.

§ 4

Planungsermessen, Ausschluss von Schadensersatz- und Erstattungsansprüchen

- (1) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass kein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen besteht, vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Auch durch diesen Vertrag wird kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans begründet.
- (2) Sollte sich die Gemeinde entschließen, vom Bebauungsplanverfahren wieder Abstand zu nehmen, so sind Ansprüche des Grundstückseigentümers auf Erstattung von Planungskosten, sonstiger der Gemeinde im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstatteter Kosten oder ansonsten im Zusammenhang mit diesem Vorhaben von dem Grundstückseigentümer aufgewendeter Kosten ausgeschlossen.
- (3) Auch Schadensersatzansprüche des Grundstückseigentümers wegen Aufgabe der Planung durch die Gemeinde sind ausgeschlossen. Ebenfalls werden Erstattungs- und Schadensersatzansprüche ausgeschlossen für den Fall, dass sich der aufzustellende Bebauungsplan später als unwirksam erweisen sollte.

§ 5

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Grundstückseigentümer erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Veräußerung des/der in der Vorbemerkung genannten Grundstückes/ Grundstücke entbindet den Grundstückseigentümer nicht von den in §§ 1 bis 3 dieses Vertrages geregelten Zahlungspflichten.

Trollenhagen, den _____

Für die Grundstückseigentümer:

Fränze Sielaff und Herrn Toralf Wegner

Für die Gemeinde:

.....
Bürgermeister

.....
1. stellv. Bürgermeister

**Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes über die
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet
Trollenhagen – Hellfeld“
der Gemeinde Trollenhagen**

zwischen

der **Gemeinde Trollenhagen**

vertreten durch den Bürgermeister,

und dem 1. stellvertretenden Bürgermeister,

– nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und

Herrn Björn Fetting
Weg am Rosengarten 1 a
17373 Ueckermünde

– nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt –

Vorbemerkung

Der Grundstückseigentümer ist bezüglich der beabsichtigten Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“, auf die Gemeinde zugekommen, um die Planungsvoraussetzungen zu schaffen damit im beabsichtigten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ die gleichzeitige Unterbringung einer Wohnnutzung und der Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bauplanungsrechtlich ermöglicht wird.

Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Trollenhagen, Flur 3, Flurstücke 110/102, 110/63, 110/92 und 110/65.

§ 1

Kostenübernahmeregelung

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die der Gemeinde entstehenden und die bereits entstandenen Fremdkosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ anteilig zu erstatten. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich ferner, die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“ entstehenden und die bereits entstandenen Kosten für weitere mögliche erforderliche Planungen und Gutachten sowie Beratungsleistungen und für etwa notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren anteilig zu erstatten.

§ 2

Bestimmung der Höhe des Kostenanteils

- (1) Die Höhe des Anteils des Grundstückseigentümers an den in § 1 genannten Kosten errechnet sich aus dem Verhältnis der Größe der in seinem Eigentum stehenden Baugrundstücke zur Gesamtsumme der Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplans über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen – Hellfeld“. Die Größe dieser Baugrundstücke wird jedoch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und endabgerechnet.

- (2) Durch den Grundstückseigentümer wird der Gemeinde daher ein Vorschuss auf den unter Absatz 1 genannten Kostenanteil geleistet. Die derzeit bezifferbaren Kosten belaufen sich auf 7.122,15 €. Die Höhe des Vorschusses wird anteilig zu 1/3 errechnet und festgelegt.

§ 3

Abschläge/Endabrechnung/Fälligkeit

- (1) Der Grundstückseigentümer zahlt als Vorschuss insgesamt einen Betrag in Höhe von: 2.374,05 Euro.
- (2) Der Abschlag ist vier Wochen nach Rechnungsstellung fällig und wird frühestens nach Abschluss dieser Vereinbarung angefordert.
- (3) Die endgültigen anteiligen Kosten nach § 2, die vom Grundstückseigentümer zu tragen sind, stellt die Gemeinde nach Eingang und Prüfung der letzten Honorarrechnung für die Planaufstellungsverfahren fest und rechnet diese entsprechend Absatz 2 durch Rechnung ab.

§ 4

Planungsermessen, Ausschluss von Schadensersatz- und Erstattungsansprüchen

- (1) Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass kein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen besteht, vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Auch durch diesen Vertrag wird kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans begründet.
- (2) Sollte sich die Gemeinde entschließen, vom Bebauungsplanverfahren wieder Abstand zu nehmen, so sind Ansprüche des Grundstückseigentümers auf Erstattung von Planungskosten, sonstiger der Gemeinde im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstatteter Kosten oder ansonsten im Zusammenhang mit diesem Vorhaben von dem Grundstückseigentümer aufgewendeter Kosten ausgeschlossen.
- (3) Auch Schadensersatzansprüche des Grundstückseigentümers wegen Aufgabe der Planung durch die Gemeinde sind ausgeschlossen. Ebenfalls werden Erstattungs- und Schadensersatzansprüche ausgeschlossen für den Fall, dass sich der aufzustellende Bebauungsplan später als unwirksam erweisen sollte.

§ 5

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Grundstückseigentümer erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Veräußerung des/der in der Vorbemerkung genannten Grundstückes/ Grundstücke entbindet den Grundstückseigentümer nicht von den in §§ 1 bis 3 dieses Vertrages geregelten Zahlungspflichten.

Trollenhagen, den _____

Für die Grundstückseigentümer:

Herrn Björn Fetting

Für die Gemeinde:

.....
Bürgermeister

.....
1. stellv. Bürgermeister