

Aufstellungsbeschluss über die I. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“ im Verfahren nach § 13 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 09.08.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Klockenhagen (Vorberatung)	17.08.2022	Ö
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	16.08.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	24.08.2022	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	31.08.2022	Ö

Beschlussvorschlag***Beschluss Nr. RDG/BV/BA-22/554******Aufstellungsbeschluss über die I. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“ im Verfahren nach § 13 BauGB***

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Der mit Ablauf des 13. Mai 2009 in Kraft getretene einfache Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“, begrenzt
 - im Norden durch die „Müritzer Straße“
 - im Westen durch vorhandene Wohnbebauung an der „Müritzer Straße“ und Wald
 - im Osten durch vorhandene Wohnbebauung an der „Müritzer Straße“ und Wald
 - im Süden durch Waldflächenwird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches geändert.
Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt.
2. Es wird folgendes Planziel angestrebt:
 - Konkretisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
3. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2

Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als dreiwöchige öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen durchzuführen.
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sachverhalt

Der mit Ablauf des 13. Mai 2009 in Kraft getretene einfache Bebauungsplan Nr. 51 umfasst die vor 1989 entstandene Wochenendsiedlung Klein-Müritz. Regelungsinhalt des B-Planes sind im Wesentlichen die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, so auch zu den überbaubaren Flächen. Im B-Plan wurde festgesetzt, dass die Grundfläche der Wochenendhäuser 95 m² nicht überschreiten darf, wobei die GRZ-Obergrenze von 0,2 für Wochenendhausgebiete gem. § 17 BauNVO zu beachten ist. Dieses sollte die Erhaltung der für die Wochenendsiedlung typischen kleinteiligen Bebauung sichern, denn praktisch kommt die Maximalgröße von 95 m² nur bei einzelnen sehr großen Grundstücken (ca. 1.000 m²) zum Tragen. Die Vielzahl der Grundstücke sind erheblich kleiner (350 bis 550m²) mit entsprechenden kleineren Gebäudebestand (um 50 m²). Die Ausführungen zur GRZ-Obergrenze wurden in der Begründung zum B-Plan Nr. 51 getätigt, da gemäß damaliger Rechtsauffassung – auch des Landkreises – die Festsetzung von GRZ und Grundfläche in einem B-Plan nicht möglich war.

Im Rahmen eines zwischenzeitlich genehmigten Bauantrages wurde diese Regelung seitens der Rechts- und Kommunalaufsicht des Landkreises unter Verweis auf ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen nunmehr in Frage gestellt. Demnach können sehr wohl Grundflächenzahl (GRZ) und die Grundfläche baulicher Anlagen nebeneinander festgesetzt werden. Das bedeutet, dass derzeit nur eine Grundfläche für Wochenendhäuser von bis zu 95 m² festgesetzt ist. Der Hinweis in der Begründung auf die Einhaltung der GRZ von 0,2 gilt nicht als Festsetzung. Demzufolge kann auf jedem Grundstück – egal welcher Größe – ein Wochenendhaus mit 95 m² errichtet werden, auch wenn die GRZ gem. BauNVO überschritten wird.

Da dieses nicht den Zielstellungen des Bebauungsplanes Nr. 51 entspricht und die Stadt auch gehalten ist, die Einhaltung der Vorgaben der BauNVO zu sichern, ist eine Änderung (bzw. Konkretisierung) des Bebauungsplanes notwendig.

Geplant ist ein „Textbebauungsplan“, der neben der maximalen Grundfläche für Wochenendhäuser, nur die Festsetzung der GRZ von 0,2 als Übernahme aus der Begründung zum B-Plan enthält.

Des Weiteren soll eine aufzustellende Veränderungssperre sichern, dass bis zum Inkrafttreten der Änderung keine Vorhaben durchgeführt werden, die den Zielstellung der B-Planänderung nicht entsprechen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:	X	Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:		€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

1	Lageplan B 51 (öffentlich)
---	----------------------------