Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre für das Plangebiet der 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-22/554/01

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

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) wird folgende Veränderungssperre als Satzung erlassen:

§ 1 Zu sichernde Planung

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 Waldflächen

gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB zu ändern. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 6 tlw., 7/1, 7/2, 7/3, 7/4 und 7/5 der Flur 1 Gemarkung Klein-Müritz sowie die Flurstücke 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14,

2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53, 2/54, 2/55, 2/56, 2/57, 2/58, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/63, 2/64, 2/65, 2/66, 2/67, 2/68, 2/69, 2/70, 2/71, 2/72, 2/73, 2/74, 2/75, 2/76, 2/77, 2/78, 2/79, 2/80, 2/81, 2/83, 2/84, 2/85, 2/86, 2/87, 2/88, 2/89, 2/90, 2/91, 2/92, 2/93, 2/94, 2/95, 2/96, 2/97, 2/98, 2/99, 2/100, 2/101, 2/102, 2/103, 3/2, 3/4, 3/5, 3/6 und 3/7 der Flur 1 Gemarkung Neuheide.

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet der I. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“ im Verfahren nach § 13 BauGB.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

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.

Die Veränderungssperre ist erforderlich, damit nicht – auf Grundlage der derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen – bis zum Inkrafttreten (der I. Änderung) Tatsachen geschaffen werden, welche den Zielen der Bebauungsplanänderung zuwider laufen bzw. deren Umsetzung erschweren würden.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

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