

Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens in Polkvitz zur Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 19.05.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
-----------------------	---------------------------------	--------------

Sachverhalt

Mit Datum vom 24.3.2022 beantragte ein Bürger die Aufstellung eines Bauleitplanes in Polkvitz, Flur 1 für die Flurstücke 29, 30/1 und 30/2 zum Zwecke der Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnens (Antrag anonymisiert laut Datenschutzgrundverordnung und Luftbild in der Anlage).

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen....besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB). Städtebauliche Ordnung und Entwicklung erstreckt sich in der Regel und laut Rechtsprechung nicht auf einzelne Grundstücke, sondern dient dazu, Teile eines Ortes oder ganze Ortsteile zu ordnen und zu entwickeln. Dabei sind unter Ordnung gute Zuordnung der Nutzungen nach den Bedürfnissen der Einwohner, Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander, Harmonie und Ortsbild im Städtebau und auch ein logischer, wirtschaftlicher Aufbau des gesamten Gemeindegefüges zu verstehen. Bei einer Planung ist regelmäßig der gemeindliche Bedarf vor Beginn der Planung zu prüfen. Das heißt, dass.... „Bedarfsprüfungen den Zweck erfüllen müssen, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ein Vorhaben gemäß der Zielsetzung des jeweiligen Fachgesetzes, das die Bedarfsprüfung vorschreibt, angesichts der Auswirkungen auf Rechte Dritte, die Umwelt und die öffentlichen Haushalte (durch die Gemeinde) benötigt wird. Die Entscheidung über ein „Brauchen wir das?“ ist somit die Voraussetzung, um in die weitere Planung eintreten zu können. „ (Zitat Köck/Faßbender Uni/UFZ Leipzig).

Bebauungspläne **haben** sich den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist als **Ziel** der Raumordnung formuliert: **„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Siedlungssplitter soll entgegengewirkt werden.“**

Bei der Ortslage Polkvitz handelt es sich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich. Derzeitig sind dort 4 Wohnhäuser (Dauerwohnungen) vorhanden. Es handelt sich nicht um eine bebaute Ortslage im Sinne des Baurechtes und der

Raumordnung. Somit widerspricht das beantragte Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard sieht derzeit keine bauliche Entwicklung des Siedlungsplitters Polkvitz vor. Der beantragte Bereich und der mit Wohnhäusern bebaute Bereich sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Kleingartenanlage ist als solche im FNP ausgewiesen. Aus dieser Darstellung kann kein Bebauungsplan entwickelt werden.

Das Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist nur ortsüblich erschlossen (Kein Anschluss an Zentrale Abwasserentsorgung.)

Der gesamt Siedlungssplitter befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“.

Das beantragte Vorhaben widerspricht somit Zielen der Raumordnung, des Landschaftsschutzes sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Ziele der Raumordnung nicht abwägbar.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt der Gemeinde Sagard hat in seiner Sitzung am 19.5.2020 entschieden, dass die Beschlussvorlage zustimmend vorbereitet werden soll, trotz der Tatsache, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard stimmt dem Antrag auf Aufstellung eines Bauleitplanes (Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung) in Polkvitz zum Zwecke der Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnen grundsätzlich zu.
2. Die Kosten sind durch städtebaulichen Vertrag auf den Antragsteller umzulegen. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag, der die Kostenübernahme regelt, zur Beschlussfassung vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Antrag anonymisiert nach DschGVO
2	Luftbild 1_2000

3	bplanpool-auskunft (92)
---	-------------------------