

Beschluss über den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Nipmerow zur Errichtung von 10 bis 12 Einfamilienhäusern mit je einer Ferienwohnung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 21.11.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme (Entscheidung)	07.12.2022	Ö

Sachverhalt

Mit Datum vom 20.10.2022, eingegangen im Amt Nord-Rügen am 24.10.2022, wurde für einen Teilbereich des Flurstückes 19/1 der Gemarkung Nipmerow, Flur 3 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht- beantragt (Antrag anonymisiert nach Datenschutzgrundverordnung in Anlage 1, Luftbild Flurstück 19/1 in Anlage 2). Es sollen 10 bis 12 rohrgedeckte Einfamilienwohnhäuser mit 1 Vollgeschoss mit je einer Einliegerwohnung für Ferienvermietung oder den Generationswechsel? entstehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme ist der beantragte Bereich des Flurstückes 19/1 als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist also nicht gegeben. Bei Zustimmung der Gemeinde, muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Flurstück 19/1 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Eine Herausnahme ist durch die Gemeinde bei der Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes wurde für diesen Bereich nicht beantragt (Stellungnahme der Gemeinde Lohme nach Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.5.2021; Anlage 3 Bereich Nipmerow wie beantragt)

Der § 13 b BauGB lautet wie folgt:

*„Bis zum Ablauf des **31. Dezember 2022** gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden.....“*

Mithin müsste der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 durch die Gemeinde Lohme gefasst sein.

Ziel des § 13b BauGB ist es, der starken Dynamik im Wohnungsmarkt vor allem in den wachsenden Groß- und Universitätsstädten entgegenzuwirken und substanziell neues Wohnbauland zur Minderung der Wohnungsnot in Kommunen mit besonders großem Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf zu schaffen. Die Planungen nach § 13b BauGB erhöhen den Flächenverbrauch. Die notwendige Prüfung von Innenbereichsreserven ist zwingende Voraussetzung zur Anwendung des § 13 b BauGB.

Bei Anwendung des § 13 b BauGB können keine Einliegerwohnungen für Ferienvermietung geplant werden. Der § 13 b ist ausschließlich für die Entwicklung von Wohngebieten anzuwenden.

Nach Ansicht des Amtes Nord-Rügen ist in diesem konkreten Fall der § 13 b BauGB nicht anwendbar:

1. weil auch Ferienwohnungen entstehen sollen,
2. weil die Anbindung an den Innenbereich im Verhältnis zum geplanten Baugebiet rechtlich nicht mehr als „Einbeziehung“ gewertet werden kann. Die beantragte Planung befindet sich komplett im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Straße nach Vietzke stellt einen Abschluss des Innenbereichs und somit eine trennende Wirkung zum geplanten Baugebiet dar.
3. weil die naturräumliche Ausstattung des geplanten Gebietes bereits so hoch ist, dass naturschutzfachliche Untersuchungen erforderlich werden und sich somit das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht ausschließt.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 16.11.2022 der Gemeindevertretung empfohlen, den Antrag abzulehnen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme beschließt, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 b zur Errichtung von 10-12 Einfamilienwohnhäusern mit einer Einliegerwohnung als Ferienwohnung in der Gemarkung Nipmerow Flur 3, Flurstück 19/1 (teilweise) abzulehnen.

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 Maßstab 1:2500
3	Anlage 3 der STN der Gemeinde Lohme an die UNB - Nimperow +NP