

## Information und Beratung zum Antrag auf Aufstellung einer weiteren Ergänzungssatzung an der Stubbenkammerstraße im Bereich einer Baulücke

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 14.06.2024
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

### Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
	Ausschuss für Bau, Gemeindeentwicklung und Verkehr	Vorberatung

### Sachverhalt

Am 13.12.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme mit Beschluss-Nr. 052.07.247/23 der Aufstellung einer Ergänzungssatzung südlich der Stubbenkammerstraße für das Flurstück 199/3 in Hagen grundsätzlich zugestimmt.

Nunmehr liegt für den Bereich der Stubbenkammerstraße in Hagen für das Flurstück 214 der Gemarkung Hagen, Flur 1 ein weiterer Antrag vom 10.6.2024 vor. (Anlage 1). Eine Bauvoranfrage wurde vom Landkreis Vorpommern Rügen mit der Begründung abgelehnt, dass die Baulücke (65 m) zwischen den Gebäuden zu groß sei und somit dem Außenbereich zuzuordnen seien (Auszug aus dem Ablehnungsbescheid).

Das Grundstück befindet sich zwischen zwei bebauten Grundstücken, ohne dass diese eine Baulücke begründen, da der Abstand ca. 65 m beträgt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit hat die Gemeinde eine bauliche Entwicklung vorbereitend befürwortet (Anlage 2).

Eine Ergänzungssatzung regelt, dass die in die Satzung einbezogenen Flächen als Innenbereich nach § 34 BauGB zu betrachten sind und sich die baulichen Anlagen im Geltungsbereich nach Art und Maß an die Umgebungsbebauung anpassen müssen. Eine tieferegehende Regelung (z. B. nur Wohnhäuser zulässig) ist nicht möglich. Dies kann nur ein Bebauungsplan regeln.

Das Bauamt Nord-Rügen empfiehlt, bei Zustimmung zum Antrag, die gesamte Baulücke (Flurstück 214 und Flurstück 259/2 (teilweise) der Gemarkung Hagen, Flur 1 in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen (Geltungsbereichsvorschlag in Anlage 3). Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, und das Flurstück 2018 auch bebaut ist, sollte eine Lückenschließung auch nach Süden erfolgen. Somit könnten im Geltungsbereich der Satzung 3 Häuser entstehen.

Die Kosten sind von den Antragstellern zu übernehmen.

Der Haupt- und Finanzausschuss möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung zustimmend oder ablehnend vorbereitet werden soll.

**Anlage/n**

1	Antrag anonymisiert
2	Auskunft Flächennutzungsplan
3	Vorschlag Geltungsbereich einer möglichen Satzung