

## Beratung über den Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung für unbebaute Bereiche des Parkwegs in Breege

<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>
	Gemeindevertretung der Gemeinde Breege	Entscheidung

### Sachverhalt

Mit Datum vom 14.05.2024 hat ein Eigentümer von Grundstücken im Parkweg in Breege den Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung für die unbebauten Flurstücke 102/6, 102/9, 102/10, 102/11, 102/12, 102/13 und 102/14 (zurzeit Privatweg) nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gestellt.

Zurzeit befinden sich die Grundstücke im Außenbereich nach § 35 BauGB und sind somit nicht bebaubar, obwohl sie überwiegend erschlossen sind.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege sind die Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine bauliche Entwicklung seitens der Gemeinde Breege wurde somit bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes befürwortet.

Gem. § 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 (Ergänzungssatzung). Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern.

Diese bauplanungsrechtliche Möglichkeit bestünde im beantragten Fall.

In der Arbeitsberatung der Gemeinde Breege am 16.5.2024 wurde der Antrag zur Kenntnis gegeben. Es wurde die Auffassung vertreten, dass nur eine Wohnbebauung gewünscht wird. Im Falle der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist die Regelungstiefe gering. Es wird lediglich geregelt, dass die im Geltungsbereich der künftigen Satzung liegenden Grundstücke nun zum Innenbereich nach § 34 BauGB zählen und somit der § 34 BauGB bei der Bebauung Anwendung findet. § 34 BauGB besagt, dass die Bebauung sich nach Art und Maß an die Umgebungsbebauung anzupassen hat (Art= Nutzungsart; Maß = Größe der baulichen Anlagen).

Wenn sich also in der Umgebungsbebauung bereits Ferienhäuser befinden, sind diese im Bereich der Ergänzungssatzung auch zulässig.

Daraufhin wurde das Amt Nord-Rügen mit einer Grundstücksrecherche beauftragt, um die aktuellen Grundstücksnutzungen in der Umgebung zu ermitteln.

Aus der in der Anlage beigefügten Nutzungsartenermittlung wird deutlich, dass sich überwiegend Ferienwohnnutzungen im Umfeld der beantragten Satzung befinden. Hinzuzufügen ist, dass nur genehmigte Ferienwohnnutzungen maßstabsbildend sind. Es befinden sich auch ungenehmigte Ferienwohnnutzungen in der Umgebung (siehe Ermittlung). Ungeachtet dessen ist aber die vorhandene genehmigte Ferienwohnnutzung bereits maßstabsgebend.

Ergebnis: Wenn die Gemeinde regelnd in die Nutzungsarten eingreifen will, ist die Ergänzungssatzung nicht das geeignete Planungsinstrument, da im Bereich dieser Satzung auch Ferienwohnen wie in der Umgebungsbebauung vorhanden, zulässig wären. Wenn eine Regelung der Nutzungsart kommunalhoheitlich gewollt ist, kann dies nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Die Gemeindevertretung möge entscheiden, wie die erforderliche Beschlussvorlage durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Folgende Fragen sind zu erörtern und das Ergebnis der Beratung ist im Protokoll festzuhalten

Antragszustimmung ja/nein,

- a: wenn ja - Bebauungsplan mit Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR)
- b: wenn ja - Ergänzungssatzung, Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

#### **Anlage/n**

1	Antrag anonymisiert
2	Geltungsbereich
4	Planungen in der Umgebung
3	Nummerierungen der untersuchten Grundstücke
8	Auflistung der Nutzungen prägend anonymisiert

[REDACTED]

Amt Nord Rügen  
Gemeinde Breege  
Bgm. Herr A. Vetterick  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
**18551 SAGARD**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Juliusruh, 14.05.2024

### **Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Gemeindevertreter/-in,

ich möchte mit diesem Schreiben den Antrag zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34, Abs.4 Nr.3 Bau GB für die Fläche der Grundstücke Gemarkung Breege, Flur 2, Flurstücke 102/6, 102/9, 102/10, 102/11, 102/12, 102/13, 102/14 stellen.

Ziel ist die Einbeziehung der unbebauten Flächen in das bebaute Umfeld und Schaffung des Baurechts nach Art und Maß der Umgebung.

Die anfallenden Kosten für die Planung werden vollständig übernommen und Kosten für die Gemeinde werden nicht entstehen.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

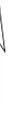


Landkreis Vorpommern-Rügen  
- Der Landrat -  
Fachdienst Kataster und Vermessung

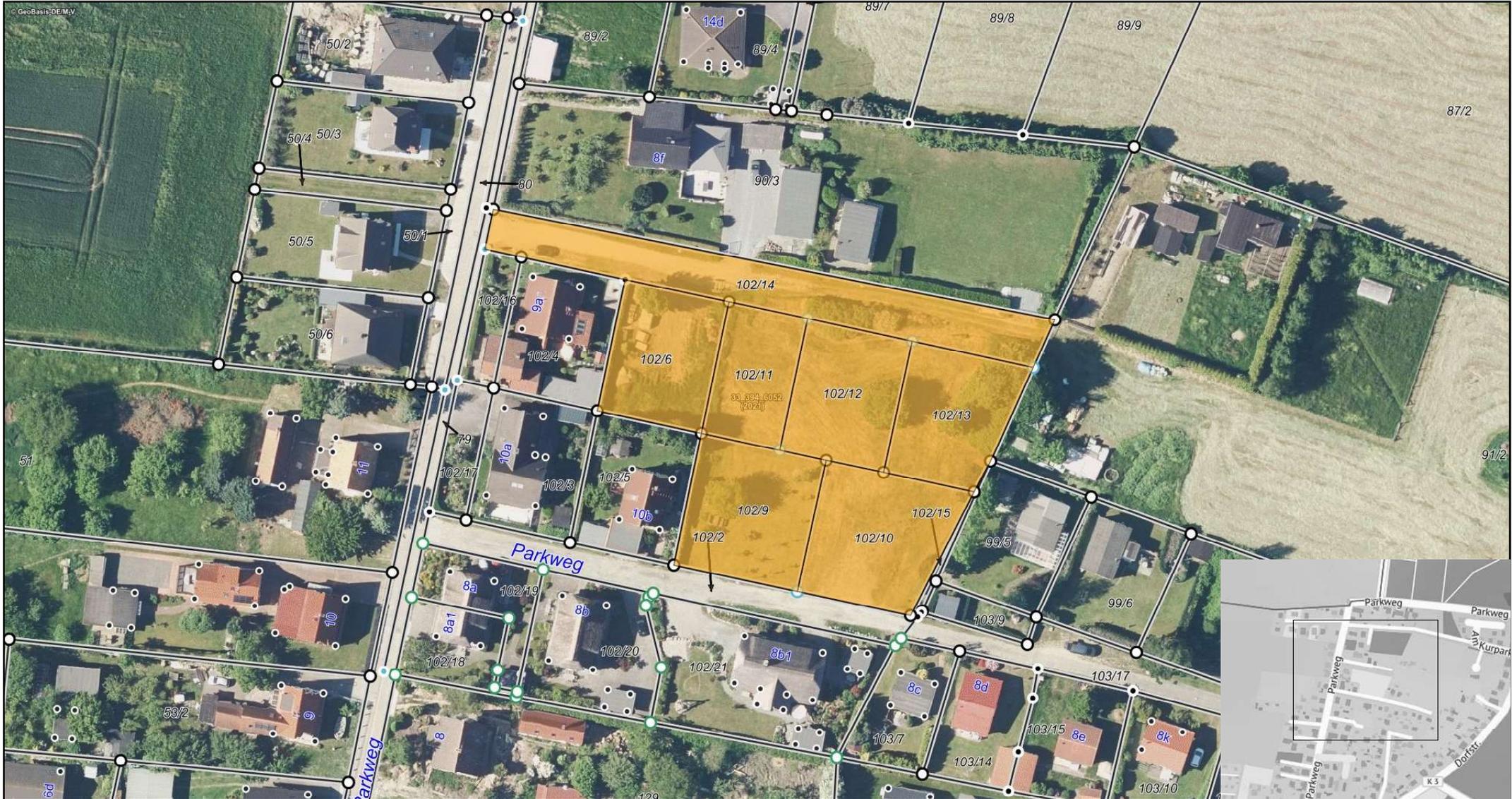
# Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

Datum: 13.05.2024



© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Breege (132908)

Geltungsbereich Ergänzungssatzung Parkweg III

Flur: 2

Maßstab dieses Auszugs: 1: 1000



Landkreis Vorpommern-Rügen  
- Der Landrat -  
Fachdienst Kataster und Vermessung

# Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

Datum: 27.05.2024

© GeoBasis-DE/IM-V VR

*Übersicht Flächgebiete*



Gemarkung: Breege (132908)

Flur: 2

Maßstab dieses Auszugs: 1: 2000

beantragte Ergänzungssatzung

Ergänzungssatzung Parkweg Breege

B-Plan 27 "Parkweg Nordwest"

B-Plan 27 "Parkweg Nordwest" (NR ohne FeWo)

B-Plan 27 "Parkweg Nordwest" (NR ohne FeWo)

B-Plan 27 "Parkweg Nordwest" (NR ohne FeWo)



## Auflistung der Nutzungen prägend um das Gebiet der beantragten Ergänzungssatzung herum

Nummer	Flurstück/Anschrift	Genehmigte Nutzung	Tatsächliche Nutzung	Anschrift Eigentümer
1	42/2 Parkweg 13c	Einfamilienwohnhaus 2012 AZ: 11/2012 B	Zweitwohnsitz	Düsseldorf
2	42/2 Parkweg 13b	Wohnhaus 2012 AZ: 82/2012 B	Zweitwohnsitz	Meiningen
3	43 Parkweg 13a	Wohngebäude zur eigenen Nutzung 2013 AZ: 432020/2740/13B	Zweitwohnsitz	Frankfurt am Main
4	44/2 Parkweg 13	Wohnhaus Altbestand	z.Zt. ungenutzt	Stralsund
5	96/1 Parkweg 12 e	Wohngebäude 2013 AZ: 21/2013 D	Ferienhaus mit 4 Betten und Nebenwohnung angemeldet	Großschirma
6	95/2 Parkweg 12 d	Ferienhaus 2014 AZ 78/2014 B	Ferienhaus mit 6 Betten	Winsen/Luhe
7	45/2 Parkweg 12 c	Wohnhaus 2012 AZ: 98/2012 B	Ferienhaus mit 10 Betten,	Neumünster
8	47 Parkweg 12 b	Wohnhaus 2017 AZ: : 432026/001289/17B	Ferienhaus beworben im Internet unter feline-holidays.de; Nebenwohnung angemeldet	Berlin
9	48 Parkweg 12 f	Einfamilienhaus 2017 AZ: 432020/003190/17B	Ferienhaus mit 5 Betten,	Garz
10	49 Parkweg 12 a		Hauptwohnsitz	Breege
11	82/1 Parkweg 14	Wohnhaus mit Ferienhaus 5 Betten	Hauptwohnsitz und Ferienhaus mit 4 Betten	Breege
12	82/2 Parkweg 14b	Unbekannt	Laut Luftbild bebaut, laut Steuerauskunft unbebaut	Ahrensfelde
13	89/1 Parkweg 14 a	Ferienhäuser 2002	Ferienhaus	Graben- Neuendorf
14	89/3 Parkweg 14 c	Wohnhaus 2003 AZ: 3722-03-16	Ferienhaus mit 4 Ferienbetten	Limbach- Oberfrohna
15	89/2 Parkweg	Unbebaut gehört zu 14a	Unbebaut gehört zu Parkweg 14 a	Graben- Neuendorf
16	89/4 Parkweg 14 d	Wohnhaus 2003 AZ: 3125-03-16	Zweitwohnsitz	Großbeeren
17	90/3 Parkweg 8f	Ehemals Wohnhaus	Ferienhaus	Breege Eigentümer wohnt aber im Boddenweg

18	192/18 und 192/16 Parkweg 9a	Wohnhaus mit Vermietung 6 Betten	Wohnhaus mit Vermietung 6 Betten	Breege
19	102/17 und 102/3 Parkweg 10 a	Wohnhaus	Wohnhaus	Breege
20	102/5 Parkweg 10 b	Wohnhaus	Wohnhaus	Breege
21	102/19 und 102/18 Parkweg 8a und 8a1	unbekannt	2 Ferienhäuser mit je 5 Betten	Berlin
22	102/20 Parkweg 8b	Ferienhaus 2003 AZ 29-03-16	Wohnhaus mit 16 Ferienbetten	Berlin, Salzwedel
23	102/21 Parkweg 8 b1	Wohnhaus mit 2 WE 2016 AZ: 432026/000141/16B	Zweitwohnsitz	Salzwedel
24	129 Parkweg 8	Wohnhaus	z.Zt. ungenutzt im Bau	Juliusruh
25	123/1 Parkweg 7a	?	Wohnhaus und Ferienwohnungen mit 24 Betten beworben im Internet unter Fewo „Breege“	Breege
26	57/1 Parkweg 6c	Wohnhaus	Wohnhaus	Breege
27	53/2 Parkweg 9	???	Vermietet an Dauerwohner (Koch)	Limberg
28	52 Parkweg 10	Altbestand	Zweitwohnsitz	Limberg
29	51 Parkweg 11	Ehemals Wohnhaus	Zweitwohnsitz	Neutrebbin
30	50/6 Parkweg 11a	Wohnhaus	Wohnhaus	Breege
31	50/5 Parkweg 11 b	Wohnhaus 2010 AZ: 0000-10-07	Ferienhaus „Tines Badehaus“ mit 6 Betten ,	Ehingen
32	50/3 Parkweg 11c	Wohnhaus 2011 AZ: 0000-10-07	Ferienhaus „Windheim“ mit 6 Betten	Leipzig
33	50/4 Parkweg 11d	Wohnhaus	Wohnhaus und Vermietung von 5 Betten	Breege

**LEGENDE:**



**rechtmäßig errichtete und genutzte Wohngebäude /Haupt- und Zweitwohnsitz**



**rechtmäßig errichtete Ferienhäuser**



**mit roter Schrift : Als Wohnhaus genehmigt, als Ferienhaus genutzt**



**Wohngebäude mit Ferienvermietung**



**Ungenutzt/unbebaut mit roter Schrift- keine Baugenehmigung gefunden**