

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