

Stadt Dömitz  
Der Bürgermeister

TOP: 16

Beschlussvorlage  
für die Sitzung der Stadtvertretung am 18.03.2021

öffentlich  nicht öffentlich erstellt am:  
24.11.2020

Beratungsfolge	18.03.2021	Stadtvertretung
	04.03.2021	Bauausschuss

**Beschluss-Nr.** 117/14/2021  
4. vereinfachte Änderung des BP1 Polz „Grausch, nördlich der Ortslage - Aufstellungsbeschluss, Auslegung und Behördenbeteiligung Nr. 107/20

**Berichterstatter:** Bürgermeister

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtvertreter beschließen die Einleitung eines 4. Änderungsverfahrens zum BP1 Polz "Grausch, nördlich der Ortslage". Ziel ist die Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung im Textteil B zur Sicherung des Wochenendhauscharakters des Gebietes durch Festsetzung einer Obergrenze für die Grundfläche der Hauptgebäude.  
Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden, da keine zusätzliche Flächenversiegelung als bisher möglich vorgesehen ist.  
Der Entwurf der Festsetzung 1f im Teil B wird gebilligt und zur Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange freigegeben. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TöB wird verzichtet. Zur Sicherung der Planungsabsichten der Gemeinde wird parallel eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

**Sachverhalt:** Die Planungsabsicht der Gemeinde ergibt sich aus dem bisherigen Planverfahren mit der rechtswirksamen Begründung: Schaffung eines kleinteiligen Wochenendhausgebietes mit Grundstücken von ca. 500 m<sup>2</sup> und einer maximalen GRZ von 0,2 für diese Parzellen. Dauerhaftes Wohnen ist ausgeschlossen.  
In einem aktuellen Verfahren soll durch Zusammenlegung von Parzellen unter Ausnutzung der GRZ von 0,2 für das dann deutlich größere Baugrundstück ein unerwünscht großes Gebäude geschaffen werden, was wegen seiner Vorbildwirkung deutliche Auswirkungen auf die Struktur des gesamten Gebietes hätte. Die Bauaufsichtsbehörde hält trotz verweigertem Einvernehmen der Gemeinde eine begrenzende Festsetzung für eine Ablehnung für erforderlich. Dem soll dieses Änderungsverfahren Rechnung tragen. Die vereinfachte Änderung bedarf keines Ingenieurbüros, so dass keine unnötigen Kosten für die Gemeinde entstehen. Nach Bekanntmachung der Verfahrenseinleitung sowie der Veränderungssperre kann keine den Planungsvorgaben der Gemeinde widersprechende Bebauung mehr genehmigt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein  ja  erarbeitet: FB Bau, Liegenschaften und  erstellt: Frank-Olaf Schwenk

**Abstimmungsergebnis:**  
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: 15  
davon anwesend: 13

**Mitwirkungsverbot nach § 24 KV M-V:**  
 keine Mitglieder ausgeschlossen  
 Mitglieder ausgeschlossen

Ja: 11      Nein: 0      Enthaltungen: 2

Verteiler: StV  10,  20,  30,  60

Bürgermeister



Dömitz, d. 18.03.2021

# Anlage zum Aufstellungsbeschluss

## 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Grausch, nördlich der Ortslage“ zum Ortsteil Polz der Stadt Dömitz

### Textteil B:

In den Textteil B soll folgende Festsetzung zusätzlich aufgenommen werden:

1 f) Die festgesetzte GRZ von 0,2 darf nur für Baugrundstücke herangezogen werden, die eine Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Auch bei Zusammenlegung von Flurstücken darf die zulässige GRZ von 0,2 nur zu Hauptgebäuden führen, die 100 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann zur Erweiterung einer vorhandenen Bebauung zwecks Modernisierung eine Überschreitung von maximal 10% zugelassen werden, wenn dadurch keine dauerhafte Wohnnutzung geschaffen wird.

### Begründung:

Ziel der Gemeindlichen Planung ist es, hier nur Wochenendhausbebauung zuzulassen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (§ 10 Abs. 3 BauNVO 2017). Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden. Für dieses Gebiet soll wegen der beschränkten Erschließung (schmale Straßen, nur abflusslose Gruben, gemeinsame Sammelplätze für Mülltonnen) eine maximale Größe von 100m<sup>2</sup> für die Grundfläche des Hauptgebäudes mit Aufenthaltsflächen festgesetzt werden. Zur Härtefallregelung bei Modernisierung vorhandener Bebauung wird die 10%-Ausnahme festgesetzt.

  
Bürgermeister

