

Bekanntmachung der Stadt Putbus

über die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ der Stadt Putbus sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für den nachfolgend grafisch dargestellten Bereich des Ortsteiles Neuendorf ist der Bebauungsplan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ seit 2018 in Kraft. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbaulandmobilisierung und weiteren Ortsentwicklung in einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO geregelt.



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAIV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <https://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de> (16.02.2024)

Mit Urteil vom 27. April 2021 hat das Oberverwaltungsgericht M-V, Greifswald (3 K 428/18 OVG) den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Nach der Urteilsbegründung leidet der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht vollumfänglich den Voraussetzungen der Rechtsgrundlage für das gewählte beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB. Zudem liegt ein beachtlicher Abwägungsfehler vor.

In ihrer öffentlichen Sitzung am 28. November 2022 hat die Stadtvertretung der Stadt Putbus die Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um die gerichtlich festgestellten Planungsmängel zu beheben und den Bebauungsplan anschließend erneut in Kraft zu setzen. Im hier vorliegend überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die bisher unzureichend in der Abwägung berücksichtigten alternativen Erschließungsmöglichkeiten in die Abwägung eingestellt und die vom Gericht als unzureichend beanstandete Gewichtung beachtlicher privater Belange überprüft und ergänzt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht werden **in der Zeit vom 15. April bis einschließlich 17. Mai 2024** auf der Internetseite der Stadt Putbus sowie auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht:

<https://putbus.de/stadt-putbus/bauleitplanung>

<https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>

Als zusätzliches Informationsangebot erfolgt die Auslegung der Unterlagen auch in analoger Form im Rathaus der Stadt Putbus, Markt 8, Bauamt (EG) Zimmer 11 während der Öffnungszeiten:

montags bis freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr
sowie dienstags von 13:00 bis 17:00 Uhr
und donnerstags von 13:00 bis 16:00 Uhr

Die frühzeitige Beteiligung dient der Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit in einem frühen Verfahrensstadium. Die planbetroffenen Bürger haben hierbei erstmals Gelegenheit, ihre Belange der Gemeinde zur Kenntnis zu bringen. Stellungnahmen zu dieser Planung sind während der Dauer der Veröffentlichungsfrist per E-Mail an bau-und-ordnungsamt@putbus.de mit dem Betreff: BP „Wohngebiet Neuendorf“ oder auf dem Postwege an die Stadt Putbus, Bauamt, Markt 8, 18581 Putbus zu übermitteln. Auf die Abgabe von Stellungnahmen zur Niederschrift soll verzichtet werden.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neuendorf der Stadt Putbus und umfasst einen direkt angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil rückwärtig belegenen, bisher unbebauten Bereich und ist südlich, östlich und westlich umgeben von ein- bis zweigeschossiger Wohn- und Ferienwohnbebauung in offener Bauweise sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden. Der Gebietscharakter der Umgebung entspricht dem eines besonderen Wohngebietes i.S. § 4a BauNVO mit der besonderen Eigenart eines Fremdenverkehrsgebietes bzw. eines sonstigen Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO (Gebiete für den Fremdenverkehr mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 79/4, 79/5, 79/7, 79/8, 79/10, 79/12, 79/13, 79/14, 80/5 (tlw.) u. 55/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuendorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,05 ha.

Mit der Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXXI-B-17 übt die Stadt Putbus ihre kommunale Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und greift auf diese Weise einer fortwährend wesensfremden Entwicklung des Ortsteiles vor. Vorrangiges Ziel der Planung ist die sowohl quantitativ begrenzte als auch bedarfs- und funktionsgerechte Erweiterung des Ortsteiles Neuendorf. Die vertraglich zu integrierende Ortserweiterung hat vor allem stabilisierende Funktion und dient einerseits der Wahrung der Aufenthaltsqualität als Wohnstandort und andererseits der Minderung bzw. Verlangsamung des örtlich seit Jahren wirkenden Verdrängungsprozesses von (Dauer-)Wohnnutzungen hin zu überwiegend auf die Sommersaison reduzierte Erholungs- und Freizeitwohnformen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfes wurden die einzelnen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Örtlichen Bauvorschriften überprüft und sofern erforderlich angepasst bzw. ergänzt. Der bestehende Plan behält im Übrigen seine Gültigkeit. Danach umfasst der Entwurf des Bebauungsplanes weiterhin den ursprünglich zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen zur Eingliederung angrenzend vorgeprägter Flächen in den Siedlungsbereich zwecks Deckung des Wohnbedarfs. Die Planung stellt vor allem eine Berichtigung der gerichtlich verlaublichen Mängel des Bebauungsplanes dar. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben erhalten.

Putbus, den 25. März 2024
B. Wilke, Bürgermeisterin