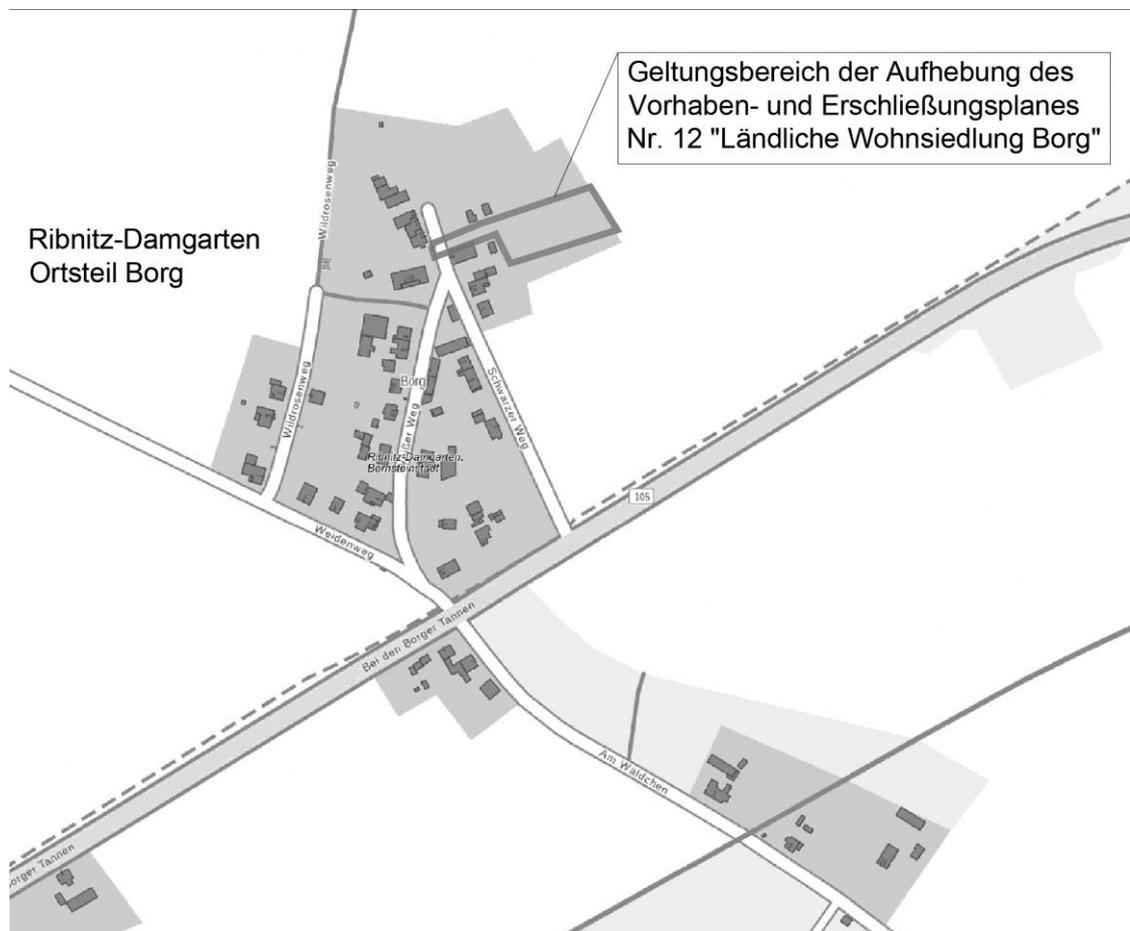


Aufhebungssatzung über den

# Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 "Ländliche Wohnsiedlung Borg",

Stadt Ribnitz-Damgarten, Ortsteil Borg  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



## Entwurfssatzung

Ribnitz-Damgarten, den .....

Herr Thomas Huth  
Bürgermeister

Aufhebungssatzung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 "Ländliche Wohnsiedlung  
Borg", Stadt Ribnitz-Damgarten, Ortsteil Borg  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung gemäß § 2a BauGB

Entwurfssfassung

Auftraggeber:

**Stadt Ribnitz-Damgarten**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Huth

über

Herrn Keil

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 19.05.2022

## Inhaltsverzeichnis

|   |          |
|---|----------|
| <b>Verfahrensvermerke</b> .....   | <b>4</b> |
| <b>1 Satzungstext</b> .....   | <b>6</b> |
| 1.1 Präambel.....   | 6        |
| 1.2 Geltungsbereich .....   | 6        |
| 1.3 Aufhebung.....  | 6        |
| 1.4 Inkrafttreten .....   | 6        |
| <b>2 Begründung gemäß § 2a BauGB</b> .....  | <b>7</b> |
| 2.1 Erfordernis und Anlass der Planaufhebung .....  | 7        |
| 2.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....   | 7        |
| 2.3 Ehemalige Ziele und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes .....                           | 8        |
| 2.4 Entschädigungsansprüche .....   | 8        |
| 2.5 Planungsfolgen.....   | 8        |
| 2.6 Umweltbericht.....  | 8        |
| <b>3 Hinweise zur Verletzung von Verfahrens-, Formvorschriften und Entschädigungsansprüchen</b> ..... | <b>8</b> |

### Anlage (Beiplan):

- Anlage zur Aufhebungssatzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten nach § 12 Absatz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten vom 04.07.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten am 23.07.2018 erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der Aufhebungssatzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
4. Der Entwurf der Aufhebungssatzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“, bestehend aus dem Satzungstext, der zugehörigen Begründung sowie dem Beiplan „Anlage zur Aufhebungssatzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten nach § 12 Absatz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB“, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. .../..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Aufhebungssatzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung sowie der Beiplan „Anlage zur Aufhebungssatzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten nach § 12 Absatz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.
8. Die Aufhebungssatzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“, bestehend aus dem Satzungstext, der zugehörigen Begründung sowie dem Beiplan „Anlage zur Aufhebungssatzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten nach § 12 Absatz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB“, wird hiermit ausgefertigt.

.....

Ort, Datum

.....

Siegel

.....

Bürgermeister

9. Die Aufhebungssatzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ sowie die Stelle, bei der der Satzungstext, die zugehörige Begründung sowie der Beiplan „Anlage zur Aufhebungssatzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten nach § 12 Absatz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB“ auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. .../..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
10. Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

.....  
Ort, Datum

.....  
Siegel

.....  
Bürgermeister

## **1 Satzungstext**

### **1.1 Präambel**

Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 "Ländliche Wohnsiedlung Borg" der Stadt Ribnitz-Damgarten im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, bestehend aus dem Satzungstext, der zugehörigen Begründung sowie dem Beiplan „Anlage zur Aufhebungssatzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten nach § 12 Absatz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB“, wird aufgestellt auf Grundlage des § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 "Ländliche Wohnsiedlung Borg" der Stadt Ribnitz-Damgarten umfasst die Flurstücke 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8 und 15/2 teilweise der Flur 1 Gemarkung Borg.

### **1.3 Aufhebung**

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 05.07.1994, in Kraft getreten am 08.12.1994, wird aufgehoben.

### **1.4 Inkrafttreten**

Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit Ablauf des ..... in Kraft.

## **2 Begründung gemäß § 2a BauGB**

### **2.1 Erfordernis und Anlass der Planaufhebung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ ist seit 08.12.1994 in Kraft. Planungsziel war die Errichtung von 3 Doppelhäusern sowie die vollständige Herstellung der Erschließungsanlagen. Im Durchführungsvertrag zu dem VE-Plan hatte sich der Investor verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist (2 Jahre) zu erreichen, wobei diese bereits seit mehreren Jahren abgelaufen ist. Es liegen keine Bestrebungen vor die im VE-Plan Nr. 12 festgesetzte Bebauung in der Art zukünftig umzusetzen.

Die durch den VE-Plan Nr. 12 angestrebte Wohnbebauung sowie die der Bebauung dienende Erschließung wurden nicht realisiert.

Aufgrund einer erneuten Bestrebung einer baulichen Entwicklung des Geltungsbereiches des VE-Plan Nr.12 durch die Stadt Ribnitz-Damgarten ist eine Aufhebung des Vorhaben-und Erschließungsplanes Nr. 12 erforderlich.

Die Fläche ist vollständig Bestandteil des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 96, dessen Entwurf die Stadtvertretung in der Sitzung am 18. August 2021 beschlossen hat.

Angesichts des absehbaren Abschlusses dieses Planverfahrens (BP Nr. 96) ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB gehalten, Vorhaben- und Erschließungspläne, die nicht innerhalb der vereinbarten Frist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) durchgeführt wurden, aufzuheben.

Dieser Vorgabe kommt die Stadt mit dem Aufhebungsverfahren nach. Das Verfahren dient auch der Aufhebung der unklaren Rechtslage, da der Vorhaben- und Erschließungsplan zwar einen rechtskräftigen Plan darstellt, der für mögliche Neubebauungen aber kein Baurecht mehr beinhaltet.

### **2.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Aufhebungs-Plangebiet befindet sich in der Stadt Ribnitz-Damgarten am nordöstlichen Rande des Ortsteils Borg, östlich der Straße „Weißer Weg“. Der Geltungsbereich ist in 250 m Entfernung an die Bundesstraße B105 angebunden, welche das Plangebiet in östliche Richtung (ca. 2 km) an das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten und in westliche Richtung (ca. 20 km) an das Oberzentrum Rostock anbindet.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 umfasst die Flurstücke 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8 und 15/2 teilweise der Flur 1, Gemarkung Borg, der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Straße „Weißer Weg“ und das Wohngrundstück „Weißer Weg 9“
- im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die angrenzenden Wohnbebauung und
- im Norden durch die Freifläche auf dem Flurstück 3 der Flur 1 Gemarkung Borg.

Der Geltungsbereich ist im Beiplan „Anlage zur Aufhebungssatzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten nach § 12 Absatz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB“ zeichnerisch dargestellt.

## **2.3 Ehemalige Ziele und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Planungsziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 war es die Errichtung von 6 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern zu realisieren. Die geplante Bebauung war dabei gestalterisch an die umgebende dörfliche Bebauung des Ortsteils Borg anzupassen und wurde mit einer Oberkante von 10 m über Gehweghöhe und einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss plus Drempe und Dachgeschoss festgesetzt.

Die Erschließung der Baugrundstücke wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ geplant und bindet an die Straße „Weißer Weg“ an.

Der Geltungsbereich des VE-Plans hat eine Größe von ca. 0,29 ha und entspricht mit der geplanten Bebauung von 6 Wohneinheiten in 3 Doppelhäusern der im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen.

## **2.4 Entschädigungsansprüche**

In dem Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB vom 09.09.1994 zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde festgelegten Frist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung ist mit dem 08.12.1996 verstrichen.

Da die Grundlage zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht mehr gegeben ist, soll die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung kann der Vorhabenträger keinen Schadensersatzanspruch nach § 12 Abs. 6 BauGB geltend machen.

## **2.5 Planungsfolgen**

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist eine Entwicklung der Fläche ggf. über einen erneuten Bebauungsplan bzw. über eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung nach § 34 BauGB möglich. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sichert bei einem künftigen Bedarf eine Entwicklung der Plangebietsfläche.

Es bestehen durch die Aufhebung keine Auswirkungen der Nahversorgung der Anwohner.

## **2.6 Umweltbericht**

Die Aufhebung erfolgt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Wesentliche Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind bedingt durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ nicht zu erwarten.

## **3 Hinweise zur Verletzung von Verfahrens-, Formvorschriften und Entschädigungsansprüchen**

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurden, kann dies nach § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern nur innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung geltend gemacht werden. Die Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

#### Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung [...] der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Ribnitz-Damgarten unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 der Stadt Ribnitz-Damgarten und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wurde hingewiesen.