



Luftbild mit Planbereich (Quelle: Geobasis-DE/M-V 2021)

## **GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN**

Amt Bad Doberan-Land

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

### **Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6**

#### **„Reiterhof Jürß“**

**ENTWURF**

Arbeitsstand: 25.03.2021

Bartenshagen-Parkentin,

(Siegel)

Tobias Priem  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis:

<b>SATZUNG ZUR AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS NR.6 „REITERHOF JÜRß“</b>	<b>3</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1. RECHTSGRUNDLAGEN	6
2. GELTUNGSBEREICH	6
3. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFHEBUNG	6
4. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFHEBUNG	7
5. KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL BARTENSHAGEN	8
6. VERFAHREN	9
7. UMWELTBELANGE	9

---

Verfasser:	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn:	18059 Rostock, Am Dorfteich 10d 0381. 127 345 77 mobil: 0179. 44 80 457 k bk.hro@icloud.com
------------	----------------------------	---

---

# GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN

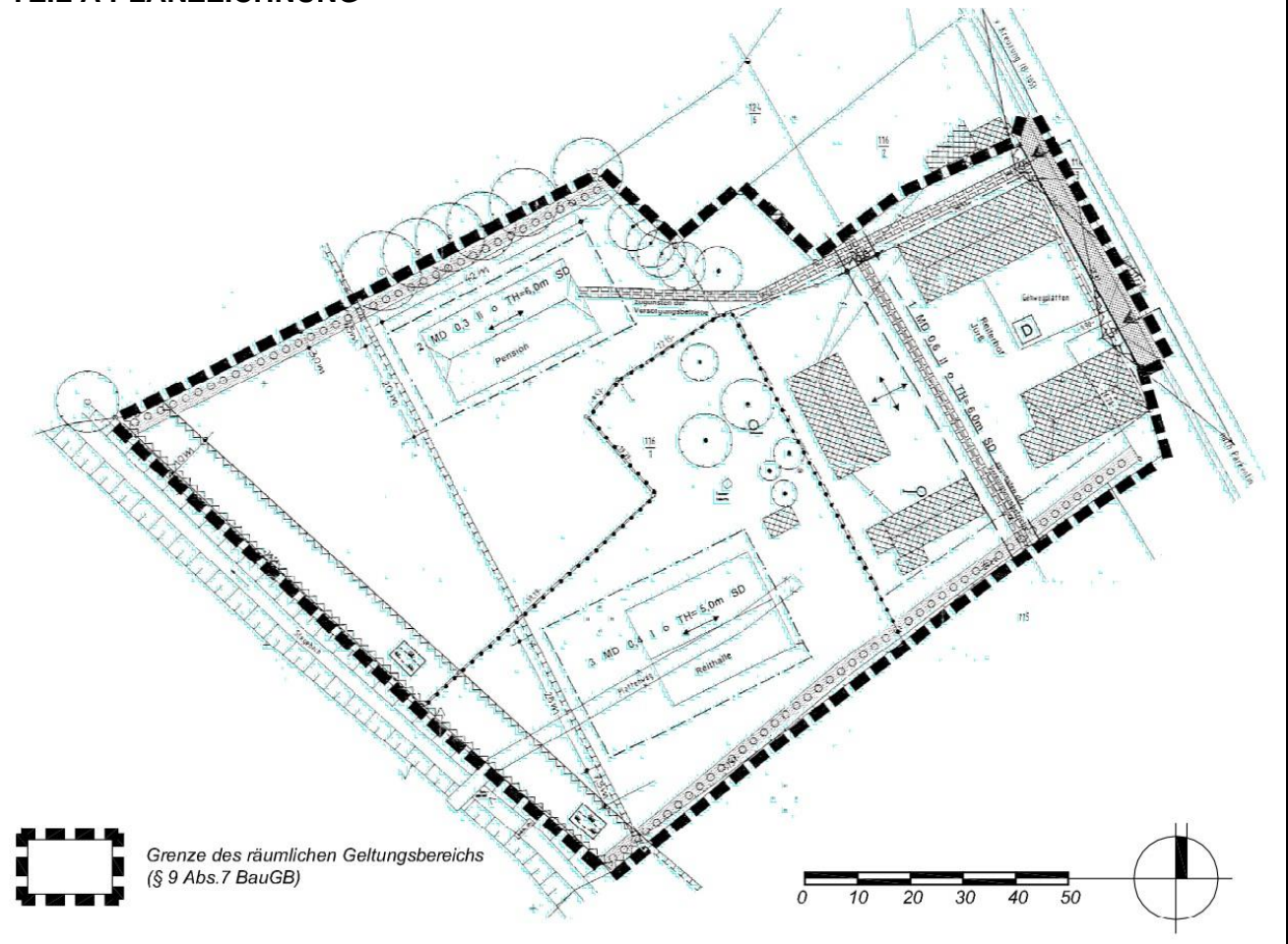
Amt Bad Doberan-Land, Landkreis Rostock, Land Mecklenburg-Vorpommern

## Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6

### „Reiterhof Jürß“

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

#### TEIL A PLANZEICHNUNG



#### TEIL B TEXT

##### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das im Übersichtsplan umgrenzte Plangebiet des am 20.10.1995 in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin.

##### § 2 Gegenstand der Satzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin „Reiterhof Jürß“ wird aufgehoben.

##### § 3 Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin „Reiterhof Jürß“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bartenshagen-Parkentin,

(Siegel)

Tobias Priem  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin hat auf ihrer Sitzung am 22.02.2021 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.6 *Reiterhof Jürß* aufzuheben. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 17.04.2021 bis zum 30.04.2021 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlIG M-V beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin hat auf ihrer Sitzung am 12.04.2021 den Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 *Reiterhof Jürß* mit dem Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 *Reiterhof Jürß* mit dem Entwurf der Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die auszulegenden Unterlagen waren während der Auslegungsfrist auch im Internet unter [www.amt-doberan-land.de](http://www.amt-doberan-land.de) einsehbar.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 *Reiterhof Jürß* unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 17.04.2021 bis zum 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung wurde gemäß § 4a Abs.4 BauGB zusätzlich ins Internet unter [www.amt-doberan-land.de](http://www.amt-doberan-land.de) eingestellt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bartenshagen-Parkentin,

Siegel

Tobias Priem  
Bürgermeister

7. Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 *Reiterhof Jürß* wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin auf ihrer Sitzung am ..... beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Bartenshagen-Parkentin,

Siegel

Tobias Priem  
Bürgermeister

## Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 „Reiterhof Jürß“

8. Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 *Reiterhof Jürß* der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin wird hiermit ausgefertigt.

Bartenshagen-Parkentin,

Siegel

Tobias Priem  
Bürgermeister

9. Der Beschluss über die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 *Reiterhof Jürß* der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom ..... bis ..... durch Aushang 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 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Bartenshagen-Parkentin,

Siegel

Tobias Priem  
Bürgermeister

## Begründung

### 1. Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August ((BGBl. I S.1728)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin „Reiterhof Jürß“ hat eine Größe von ca. 1,5 ha und liegt ca. 450 m südlich der B105 im Ortsteil Bartenshagen zwischen der Straße *Am Stegebach* im Osten und dem Gewässer *Stege* im Westen. Es umfasst die Flurstücke 116/3 und 116/4 (tw.) der Flur 1 der Gemarkung Bartenshagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird begrenzt

- im Osten durch die Straße *Am Stegebach*
- im Nordosten und Südosten durch bebaute Grundstücke der Ortslage (Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung)
- im Westen durch das Fließgewässer *Stege*
- im Übrigen durch Wiesen- und Gehölzflächen.

### 3. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufhebung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan *Reiterhof Jürß* ist mit Bekanntmachung seiner Genehmigung am 20.10.1995 in Kraft getreten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans *Reiterhof Jürß* liegt der historische Dreiseitenhof mit Wohnhaus, Stall u. Scheune sowie westlich des Hofes liegende unbebaute Flächen. Planungsziel war die Errichtung einer Reithalle sowie einer Pension mit ca. 30 Zimmern auf den straßenabgewandten Flächen zwischen vorhandener Bebauung und dem Stegebach. Die neu zu errichtenden Anlagen sollten zusammen mit dem bestehenden Reit- und Fuhrhof Jürß im historischen Dreiseitenhof ein umfassendes touristisches Angebot schaffen. Vorhabenträger war die Pensionsbetreibergesellschaft mbH, mit der die Gemeinde einen Durchführungsvertrag abgeschlossen hatte.

Im Durchführungsvertrag von August 1995 war vereinbart, dass der Vorhaben- und Erschließungsträger spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan *Reiterhof Jürß* einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einreicht. Weiterhin war vereinbart, dass mit dem Vorhaben spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben begonnen und dieses innerhalb von 2 Jahren fertigzustellen ist.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 wurde mit Baugenehmigung vom 16.09.1997 eine Mehrzweckhalle als Bergehalle und Reitstall

errichtet. Die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 vorgesehene Pension wurde nicht realisiert. Die Fristen zur Realisierung der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan rechtmäßigen Vorhaben sind lange abgelaufen. Der Vorhabenträger existiert nicht mehr. Eine Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind nicht erfolgt.

Im Jahr 2006 wechselte die Eigentümerschaft der Flurstücke. Die jetzigen Eigentümer haben kein Interesse, die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan möglichen Vorhaben zu realisieren.

Gemäß § 12 Abs.6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbarten Frist durchgeführt wurde. Ansprüche des Vorhabenträgers oder der jetzigen Eigentümer gegen die Gemeinde können nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

#### **4. Ziel und Zweck der Planaufhebung**

Die geplante Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Reiterhof Jürß“ dient der Schaffung von Rechtsklarheit für die jetzigen und künftigen Eigentümer und Bauherren.

Für die im hinteren Teil des Flurstücks 116/4 mit Baugenehmigung vom 16.09.1997 errichtete Mehrzweckhalle sind mit dem Verkauf des Grundstücks die neuen Eigentümer auch Rechtsnachfolger. Die Halle ist mit Baugenehmigung rechtmäßig errichtet worden. Für die Halle gibt es keine Änderungsabsichten der Eigentümer.

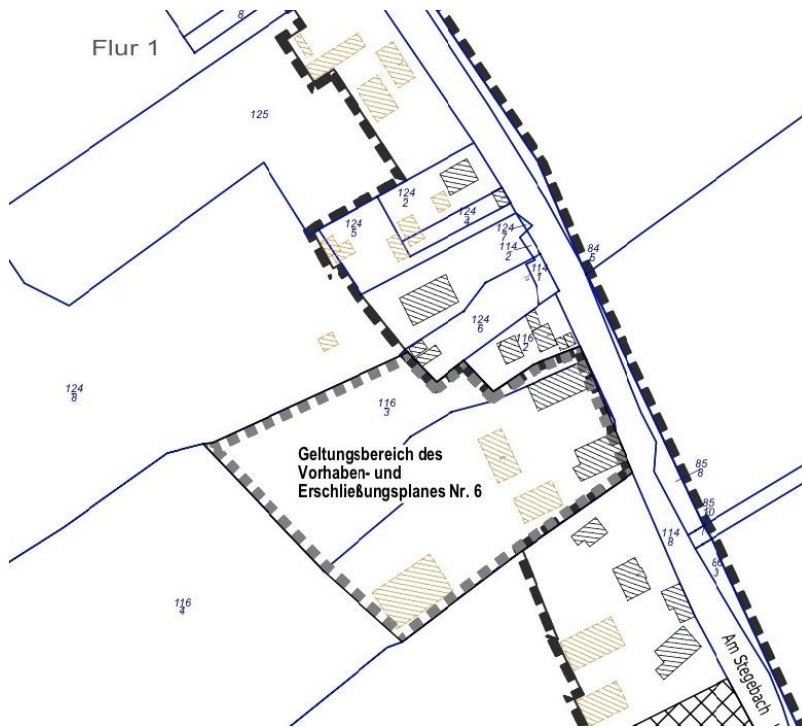
Für eine spätere Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Pension hätte es eines von der Gemeinde genehmigten Wechsels des Vorhabenträgers bedurft. Dazu ist es nicht gekommen.

Die jetzigen Eigentümer haben kein Interesse, die ursprünglichen Planungsziele des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 zu realisieren. Ihnen geht es um den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz des als Ensemble unter Denkmalschutz stehenden Dreiseitenhofs mit Wohnhaus, Stall u. Scheune. Geplant ist neben der behutsamen Sanierung der vorhandenen Substanz auch ein Ersatzneubau für das kleine Stallgebäude neben dem sanierten Wohnhaus. Geplant ist Wohnnutzung, die Kubatur wird in etwa dem zu ersetzenden Stallgebäude entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist bereits erfolgt.

Nach Aufhebung eines mittlerweile unwirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB beurteilt, sondern aufgrund bereits vorhandener Bebauung bemessen. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Orts- teils ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

## 5. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Bartenshagen

Für den Ortsteil Bartenshagen ist die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung seit November 2020 in Kraft. Der Bereich des noch rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 wurde dabei ausgespart.



Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Bartenshagen (ohne Maßstab)

Der an die Straße *Am Stegebach* angrenzende Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 weist noch die ursprüngliche Bebauung eines Dreiseitenhofs auf und unterliegt dem Denkmalschutz. Der ca. 90 m tiefe Bereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und kann nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 in die Innenbereichssatzung einbezogen werden.

Das Ortsbild von Bartenshagen ist geprägt durch eine Reihe von großen Dreiseitenhöfen entlang der westlichen Seite der Straße *Am Stegebach*. Es ist im Interesse der Gemeinde, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit dem daraus resultierenden charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 und die spätere Einbeziehung in die Innenbereichssatzung ermöglicht eine mit den städtebaulichen Entwicklungszielen verträgliche bauliche Nutzung, die der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.



## 6. Verfahren

Gemäß § 12 Abs.6 BauGB ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben, wenn die vertraglich vereinbarte Frist zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht eingehalten wurde. Aus der Aufhebung können weder der Vorhabenträger noch die jetzigen Eigentümer Ansprüche gegen die Gemeinde geltend machen.

Es kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, von einer Umweltprüfung, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Hiervon soll bei der Aufhebung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans Gebrauch gemacht werden.

Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin ist mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen einzuholen.

## 7. Umweltbelange

Da die Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 „Reiterhof Jürß“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs.4 und § 2a Nr.2 BauGB) abgesehen werden. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch weiterhin zu berücksichtigen.

Die geplante Bebauung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 ist nur teilweise realisiert worden. An der Errichtung der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.6 geplanten Pension im hinteren Grundstücksbereich besteht kein Interesse mehr. Durch die Aufhebung der Satzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen) zu erwarten. Die ausbleibende Realisierung der Pension sichert unversiegelte Fläche. Der Abstand zwischen vorhandener Bebauung und dem geschützten Bachlauf *Stege* bleibt unverändert. Auch für das Schutzobjekt Landschaft sind im Zusammenhang mit der vorgesehenen Aufhebung keine Beeinträchtigungen erkennbar, da zusätzliche Bebauung nicht möglich wird.

Für die in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes) sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung befinden.