

fed. Senator/-in: Oberbürgermeister Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt: Bauamt Amt für Mobilität Rechts- und Vergabeamt
Anfrage von Dr. Stefan Posselt (Fraktion der SPD) Erweiterung des B-Plans Rittmeister Biestow	
Geplante Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit

Sachverhalt:

1. Welche direkten Auswirkungen hat das Urteil unmittelbar für den Betrieb des Rittmeisters? Muss dieser nun eingeschränkt werden?

Wird ein Rückbau notwendig?

Der Verwaltung liegt die Urteilsbegründung seit dem 07.10.2022 vor. Die Unwirksamkeit des B-Planes wird ausschließlich mit einem Abwägungsmangel bzgl. der Betriebszeiten des Frühstücks- und Seminarraumes - Nutzung bis 22:00 Uhr - begründet. Alle weitergehenden Mängelrügen der Antragsteller wurden durch das Gericht verneint. Der nächste Schritt wird eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger sein.

Der Vorhabenträger sollte Nutzungen unterlassen, die dem Gebot der Rücksichtnahme widersprechen. Bereits im Durchführungsvertrag hatte sich der Betreiber verpflichtet, besagte Räume nur bis 21.00 Uhr zu nutzen.

Das angemessene Mittel ist die Heilung des Mangels im Bebauungsplan, ggf. durch eine Einschränkung der Nutzungszeiten für vorbenannte Räumlichkeiten. Die Heilung wird als rechtlich möglich angesehen. Infolgedessen sieht die Behörde, auch vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit keinen Rechtsgrund für eine Rückbauverfügung.

2. Welche planerischen Auswirkungen o.ä. hat das Urteil für den B-Plan?

Ist die Baugenehmigung somit unwirksam?

Der B-Plan ist mit dem Zeitpunkt seiner gerichtlich festgestellten Unwirksamkeit nicht mehr als planungsrechtliche Grundlage anzuwenden.

Die erteilten Baugenehmigungen folgen nicht automatisch dem Schicksal des Bebauungsplanes, sondern würden ggf. aufzuheben sein. Ob dies notwendig ist, wird die Behörde prüfen. Bis dato laufen Widerspruchsverfahren zu den erteilten Genehmigungen. Die Parteien hatten diese Verfahren einvernehmlich ruhend gestellt, um die gerichtliche Entscheidung im Normenkontrollverfahren abzuwarten.

3. Welche Heilungsmöglichkeiten der Fehler im B-Plan definiert die Stadtverwaltung?

Das OVG Greifswald hat den vorhabenbezogenen B-Plan „Erweiterung Landhotel Rittmeister“ vom 16. Mai 2016 auf Grund eines Abwägungsfehlers für unwirksam erklärt. Das Gericht sieht hier die Sicherstellung von gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz als nicht gegeben, so dass das Gebot der Rücksichtnahme in unzulässiger Weise verletzt ist. Konkret ist die im B-Plan enthaltene zeitliche Begrenzung der Nutzung eines Frühstücks- und Seminarraumes im bestehenden Gebäude nicht ausreichend, um unzulässige Lärmpegelüberschreitungen nach 22:00 Uhr auszuschließen. Eine Heilung der Planfestsetzung ist auch nicht durch die im Durchführungsvertrag enthaltene weitergehende zeitliche Einschränkung auf 21:00 Uhr möglich.

Die Verwaltung beabsichtigt, nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger, ein ergänzendes Verfahren zur Heilung durchzuführen. Inhalt könnte eine weitergehende Einschränkung bzw. ein Verzicht der strittigen Nutzung der betreffenden Räumlichkeit sein.

4. Am 16.03.2022 wurde im OBR Biestow ein Vor-Ort-Termin vereinbart, um die Verkehrssituation am Rittmeister genauer zu erörtern. Wann hat dieser stattgefunden und welche Ergebnisse gab es?

Ein Vor-Ort-Termin hat bisher nicht stattgefunden.

Am 13.05.2022 fand eine Vorabstimmung der betroffenen Ämter statt. Im Ergebnis wurde insbesondere festgelegt, dass durch den Vorhabenträger die Wiederherstellung und Abmarkung der Grenzpunkte nachzuweisen ist. Bezüglich des Setzens der Grenzpunkte hat am 18.08.2022 ein Grenztermin stattgefunden.

Dies war eine Bedingung für einen Vor-Ort-Termin.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Dr. Chris von Wrycz Rekowski
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters

Anlagen
Keine