

Grundsatzbeschluss zum Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für einen Bereich in Marlow (alte Molkerei/Landgasthof)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 12.05.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	16.06.2021	Ö

Sachverhalt

Mit Mail vom 11.5.2021 hat der Eigentümer des Grundstückes des ehemaligen Landgasthofes/Molkerei in Marlow/Sagard den Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung gestellt (Anlage 1). Einige Bereiche des großen Grundstückes, bestehend aus den Flurstücken 44 und 45 der Gemarkung Marlow, Flur 2 befinden sich nach Einschätzung des Landkreises Vorpommern-Rügen im Außenbereich nach § 35 BauGB (Anlage 2) und sind somit derzeit nicht bebaubar. Eine Bebaubarkeit kann nur durch Aufstellung einer Bauleitplanung erreicht werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Bauleitplanung würde sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 26.5.2021 über den Antrag beraten und empfiehlt der Gemeinde, dem Antrag grundsätzlich zuzustimmen.

Die Kosten sollten durch städtebaulichen Vertrag auf den Antragsteller umgelegt werden.

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung betreffend die Flurstücke 44 und 45 der Gemarkung Marlow, Flur 2 zum Zwecke der Schaffung von Baurecht für die Errichtung von 2 Geschäftshäusern wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Dieser Beschluss ersetzt nicht die sich nach dem BauGB anschließenden Verfahren.
3. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, für die erforderliche Planung ein Honorarangebot einzuholen und einen städtebaulichen Vorvertrag, welcher die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regelt, zur Beschlussfassung vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	☒	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Antrag
2	Darstellung Innen- und Außenbereich und geplante Baugrundstücke

Von: TP Rügen - Geschäftsleitung <geschaeftsleitung@tp-ruegen.de>
Gesendet: Dienstag, 11. Mai 2021 14:29
An: Riedel, Birgit
Betreff: Antrag Bauleitplanung BV Schneider | Sagard/ Marlow
Anlagen: Baufelder.pdf; Lageplan Einfamilienhaus.pdf; Lageplan Geschäftshaus.pdf; Lageplan leer.pdf; Plan Geschäftshaus.pdf

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Kategorien: Rote Kategorie

Hallo Frau Riedel,
wir hatten vor einiger Zeit bereits telefoniert.
Ich habe mir in Sagard / Marlow ein Grundstück gekauft. Die alte Molkerei / Landgasthof.

Wir planen auf dem Grundstück zwei Objekte entstehen zu lassen. Für das Einfamilienhaus sollte der Bauantrag jetzt zeitnah durchgewunken sein.
Unser zweites Projekt konnte vom Bauamt nicht bestätigt werden, da eine gewisse Bautiefe eingehalten werden muss. Nach langen Gesprächen beim Bauamt in Bergen kann über diese „Linie“ hinaus nicht entschieden werden. Den Herren sind hierfür die Hände gebunden und gaben den Vorschlag zur Bauleitplanung.
Anbei der Mail die pdf „Baufelder“. Hier ersehen Sie die Baulinie und die beiden Baufelder für die kein Baurecht besteht und geplant werden sollen. Im Baufeld 1 soll ein Geschäftshaus entstehen, siehe pdf „Lageplan Geschäftshaus“ sowie der „Plan Geschäftshaus“. Für das Baufeld 2 ist bislang nichts geplant. Da wir jedoch diesen Aufwand jetzt betreiben, möchte ich mir für die Zukunft diese Option offen lassen.

Angedacht war es mit dem Eigentümer vom Nebengrundstück (ehemals Inselküchen) die Bauleitplanung gemeinsam in die Wege zu leiten, da er ebenfalls Probleme zum Bauvorhaben hat.
Rücksprachen und Schriftwechsel sind jedoch vorab bereits nicht zufriedenstellend für mich, so dass ich die Planung alleine vorantreiben möchte.

Anbei der Mail noch der „Lageplan leer“ zur Verwendung
Ebenfalls per Mail der „Lageplan Einfamilienhaus“. Hierzu ist der Bauantrag fast durch.
Sie sollten sich nun einen guten Eindruck über unser gesamtes Projekt schaffen können.
Sollten Fragen sein, können Sie sich jederzeit melden.

Somit beantrage ich hiermit die Erstellung einer Bauleitplanung.

Ich bitte um kurze Eingangsbestätigung meiner Mail und wie wir weiter vorgehen.

Meine Handynr. 0170 8316079

Besten Dank vorab, frohes Schaffen und viele Grüße!

Philipp Schneider

Ihr Team vom
...*Touristik Paradies Rügen*
Quartiersvermittlung & Service

Vorabzug!

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Genotype Sagar / Genmarking Marlow / Flur 1		NA		Fläche in m²		Ergebnisse	
Flur-Nr.	LGB-Nr.	NA-Nr.	LGB-Nr.	Fläche in m²	Genmarking Sagar	Genmarking Marlow	Flur 1
310	5	1636					
310	5	1636					
2465		3100	5	1636			
Genotype Sagar / Genmarking Marlow / Flur 2							
Flur-Nr.	LGB-Nr.	NA	Fläche in m²	Ergebnisse			
310	5	1636					
310	5	1636					
2465		3100	5	1636			

Die westliche und südliche Flurücksgrenze wurden rechnerisch in einer Genauigkeit von 1 cm bestimmt, weil diese Grenzlinie nur aus einem einzigen Punkt bestand, dessen Lage feststellbar war. Die übrigen Grenzlinien wurden durch die Möglichkeit ermittelt, wie sich zum Grenzverlauf zu äußern.

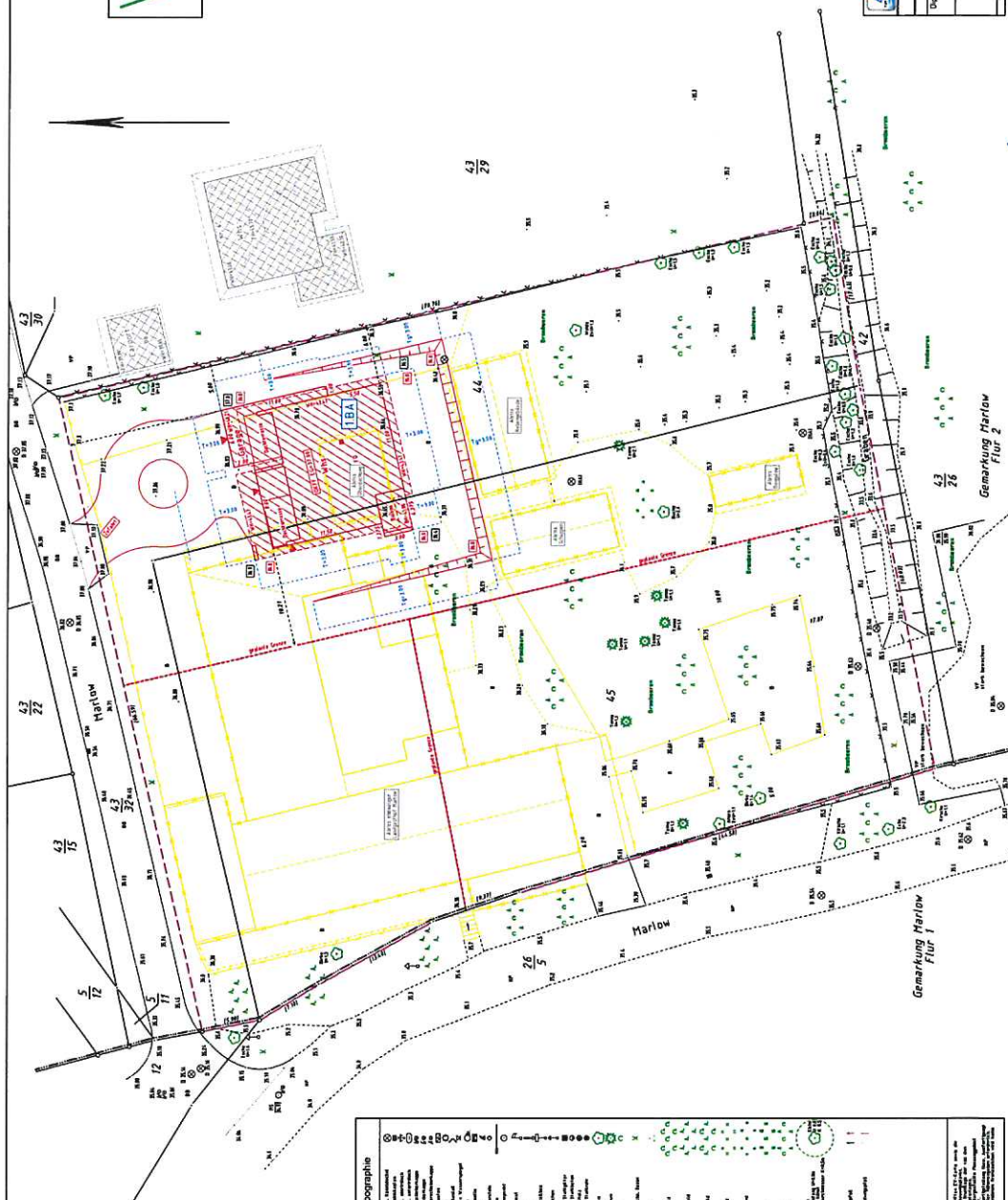
Berechnungsnachweis Abstandsflächen

Das geplante Wohnhaus ist der Gebäudeklasse 1 zuzuordnen. Daraus ergibt sich nach § 6 (5) Satz 2 LBauO M-V eine Absta-

Aufgrund aktueller Rechtersprechung des VGH Schwern besteht für den geplanten Datüüberstand eine Abstundungsrelevanz.
In erststapdender Charakter ist das M-V lässt sich aus der vorhandenen Angebotsbeabnung nicht ableiten.

Aufgrund aktueller Rechtsprechung des OVG Greifswald besteht für die geplante Geländeaufschüttung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Wohnhaus eine Abstandsflächenrelevanz

	Vermessungsbüro Holger Kraußtschke Öffentlich bestellbarer Vermessungsingenieur 10557 Berlin, Kottbusser Platz 1, 10585 Berlin, Kottbusser Platz 1 E-mail: holger.kraus@t-online.de	Telefon: 030 325 50 50 Telefax: 030 325 50 51 E-Mail: info@verm-buero.de Web: www.verm-buero.de
--	---	---



ZEICHENERKLÄRUNG

Grenzstellung		Algemeine Topographie	
Bebauungsarten 1. Wohngebiet 2. Gewerbegebiet 3. Industriegebiet 4. Verkehrsgebiet 5. Grüngebiet 6. Wassergebiet 7. Sondergebiet	Bebauungsarten 1. Wohngebiet 2. Gewerbegebiet 3. Industriegebiet 4. Verkehrsgebiet 5. Grüngebiet 6. Wassergebiet 7. Sondergebiet	Medien 1. Wasser 2. Luft 3. Erde 4. Feuer 5. Licht 6. Schall 7. Wärme 8. Elektrizität 9. Magnetismus 10. Atomkraft	Medien 1. Wasser 2. Luft 3. Erde 4. Feuer 5. Licht 6. Schall 7. Wärme 8. Elektrizität 9. Magnetismus 10. Atomkraft
Bebauungsarten 1. Wohngebiet 2. Gewerbegebiet 3. Industriegebiet 4. Verkehrsgebiet 5. Grüngebiet 6. Wassergebiet 7. Sondergebiet	Bebauungsarten 1. Wohngebiet 2. Gewerbegebiet 3. Industriegebiet 4. Verkehrsgebiet 5. Grüngebiet 6. Wassergebiet 7. Sondergebiet	Medien 1. Wasser 2. Luft 3. Erde 4. Feuer 5. Licht 6. Schall 7. Wärme 8. Elektrizität 9. Magnetismus 10. Atomkraft	Medien 1. Wasser 2. Luft 3. Erde 4. Feuer 5. Licht 6. Schall 7. Wärme 8. Elektrizität 9. Magnetismus 10. Atomkraft
Bebauungsarten 1. Wohngebiet 2. Gewerbegebiet 3. Industriegebiet 4. Verkehrsgebiet 5. Grüngebiet 6. Wassergebiet 7. Sondergebiet	Bebauungsarten 1. Wohngebiet 2. Gewerbegebiet 3. Industriegebiet 4. Verkehrsgebiet 5. Grüngebiet 6. Wassergebiet 7. Sondergebiet	Medien 1. Wasser 2. Luft 3. Erde 4. Feuer 5. Licht 6. Schall 7. Wärme 8. Elektrizität 9. Magnetismus 10. Atomkraft	Medien 1. Wasser 2. Luft 3. Erde 4. Feuer 5. Licht 6. Schall 7. Wärme 8. Elektrizität 9. Magnetismus 10. Atomkraft

genehmigungsfähig nach § 34 BauGB



Grundstück Innenbereich/Außenbereich

[illegible]

Für die Bauleitplanung zwei Baufelder

Vorabzug!

Auszug aus dem Legenschaftskatalog					
nach der Anlage					
Gesamte Lager / Gesamtverflechtung / Flur 1					
Flur	LO-	MA	Fläche	Eigentümer	
11	210	5	521	Gesamte Lager	
215	210	5	521	Gesamte Lager	
Gesamte Lager / Gesamtverflechtung / Flur 2					
MA	MA	MA	MA	Gesamte Lager	
1312	210	5	521	Gesamte Lager	
1314	210	5	521	Gesamte Lager	
1315	210	5	521	Gesamte Lager	
1316	210	5	521	Gesamte Lager	
1317	210	5	521	Gesamte Lager	
1318	210	5	521	Gesamte Lager	
1319	210	5	521	Gesamte Lager	
1320	210	5	521	Gesamte Lager	
1321	210	5	521	Gesamte Lager	
1322	210	5	521	Gesamte Lager	
1323	210	5	521	Gesamte Lager	
1324	210	5	521	Gesamte Lager	
1325	210	5	521	Gesamte Lager	
1326	210	5	521	Gesamte Lager	
1327	210	5	521	Gesamte Lager	
1328	210	5	521	Gesamte Lager	
1329	210	5	521	Gesamte Lager	
1330	210	5	521	Gesamte Lager	
1331	210	5	521	Gesamte Lager	
1332	210	5	521	Gesamte Lager	
1333	210	5	521	Gesamte Lager	
1334	210	5	521	Gesamte Lager	
1335	210	5	521	Gesamte Lager	
1336	210	5	521	Gesamte Lager	
1337	210	5	521	Gesamte Lager	
1338	210	5	521	Gesamte Lager	
1339	210	5	521	Gesamte Lager	
1340	210	5	521	Gesamte Lager	
1341	210	5	521	Gesamte Lager	
1342	210	5	521	Gesamte Lager	
1343	210	5	521	Gesamte Lager	
1344	210	5	521	Gesamte Lager	
1345	210	5	521	Gesamte Lager	
1346	210	5	521	Gesamte Lager	
1347	210	5	521	Gesamte Lager	
1348	210	5	521	Gesamte Lager	
1349	210	5	521	Gesamte Lager	
1350	210	5	521	Gesamte Lager	
1351	210	5	521	Gesamte Lager	
1352	210	5	521	Gesamte Lager	
1353	210	5	521	Gesamte Lager	
1354	210	5	521	Gesamte Lager	
1355	210	5	521	Gesamte Lager	
1356	210	5	521	Gesamte Lager	
1357	210	5	521	Gesamte Lager	
1358	210	5	521	Gesamte Lager	
1359	210	5	521	Gesamte Lager	
1360	210	5	521	Gesamte Lager	
1361	210	5	521	Gesamte Lager	
1362	210	5	521	Gesamte Lager	
1363	210	5	521	Gesamte Lager	
1364	210	5	521	Gesamte Lager	
1365	210	5	521	Gesamte Lager	
1366	210	5	521	Gesamte Lager	
1367	210	5	521	Gesamte Lager	
1368	210	5	521	Gesamte Lager	
1369	210	5	521	Gesamte Lager	
1370	210	5	521	Gesamte Lager	
1371	210	5	521	Gesamte Lager	
1372	210	5	521	Gesamte Lager	
1373	210	5	521	Gesamte Lager	
1374	210	5	521	Gesamte Lager	
1375	210	5	521	Gesamte Lager	
1376	210	5	521	Gesamte Lager	
1377	210	5	521	Gesamte Lager	
1378	210	5	521	Gesamte Lager	
1379	210	5	521	Gesamte Lager	
1380	210	5	521	Gesamte Lager	
1381	210	5	521	Gesamte Lager	
1382	210	5	521	Gesamte Lager	
1383	210	5	521	Gesamte Lager	
1384	210	5	521	Gesamte Lager	
1385	210	5	521	Gesamte Lager	
1386	210	5	521	Gesamte Lager	
1387	210	5	521	Gesamte Lager	
1388	210	5	521	Gesamte Lager	
1389	210	5	521	Gesamte Lager	
1390	210	5	521	Gesamte Lager	
1391	210	5	521	Gesamte Lager	
1392	210	5	521	Gesamte Lager	
1393	210	5	521	Gesamte Lager	
1394	210	5	521	Gesamte Lager	
1395	210	5	521	Gesamte Lager	
1396	210	5	521	Gesamte Lager	
1397	210	5	521	Gesamte Lager	
1398	210	5	521	Gesamte Lager	
1399	210	5	521	Gesamte Lager	
1400	210	5	521	Gesamte Lager	
1401	210	5	521	Gesamte Lager	
1402	210	5	521	Gesamte Lager	
1403	210	5	521	Gesamte Lager	
1404	210	5	521	Gesamte Lager	
1405	210	5	521	Gesamte Lager	
1406	210	5	521	Gesamte Lager	
1407	210	5	521	Gesamte Lager	
1408	210	5	521	Gesamte Lager	
1409	210	5	521	Gesamte Lager	
1410	210	5	521	Gesamte Lager	
1411	210	5	521	Gesamte Lager	
1412	210	5	521	Gesamte Lager	
1413	210	5	521	Gesamte Lager	
1414	210	5	521	Gesamte Lager	
1415	210	5	521	Gesamte Lager	
1416	210	5	521	Gesamte Lager	
1417	210	5	521	Gesamte Lager	
1418	210	5	521	Gesamte Lager	
1419	210	5	521	Gesamte Lager	
1420	210	5	521	Gesamte Lager	
1421	210	5	521	Gesamte Lager	
1422	210	5	521	Gesamte Lager	
1423	210	5	521	Gesamte Lager	
1424	210	5	521	Gesamte Lager	
1425	210	5	521	Gesamte Lager	
1426	210	5	521	Gesamte Lager	
1427	210	5	521	Gesamte Lager	
1428	210	5	521	Gesamte Lager	
1429	210	5	521	Gesamte Lager	
1430	210	5	521	Gesamte Lager	
1431	210	5	521	Gesamte Lager	
1432	210	5	521	Gesamte Lager	
1433	210	5	521	Gesamte Lager	
1434	210	5	521	Gesamte Lager	
1435	210	5	521	Gesamte Lager	
1436	210	5	521	Gesamte Lager	
1437	210	5	521	Gesamte Lager	
1438	210	5	521	Gesamte Lager	
1439	210	5	521	Gesamte Lager	
1440	210	5	521	Gesamte Lager	
1441	210	5	521	Gesamte Lager	
1442	210	5	521	Gesamte Lager	
1443	210	5	521	Gesamte Lager	
1444	210	5	521	Gesamte Lager	
1445	210	5	521	Gesamte Lager	
1446	210	5	521	Gesamte Lager	
1447	210	5	521	Gesamte Lager	
1448	210	5	521	Gesamte Lager	
1449	210	5	521	Gesamte Lager	
1450	210	5	521	Gesamte Lager	
1451	210	5	521	Gesamte Lager	
1452	210	5	521	Gesamte Lager	
1453	210	5	521	Gesamte Lager	
1454	210	5	521	Gesamte Lager	
1455	210	5	521	Gesamte Lager	
1456	210	5	521	Gesamte Lager	
1457	210	5	521	Gesamte Lager	
1458	210	5	521	Gesamte Lager	
1459	210	5	521	Gesamte Lager	
1460	210	5	521	Gesamte Lager	
1461	210	5	521	Gesamte Lager	
1462	210	5	521	Gesamte Lager	
1463	210	5	521	Gesamte Lager	
1464	210	5	521	Gesamte Lager	
1465	210	5	521	Gesamte Lager	
1466	210	5	521	Gesamte Lager	
1467	210	5	521	Gesamte Lager	
1468	210	5	521	Gesamte Lager	
1469	210	5	521	Gesamte Lager	
1470	210	5	521	Gesamte Lager	
1471	210	5	521	Gesamte Lager	
1472	210	5	521	Gesamte Lager	
1473	210	5	521	Gesamte Lager	
1474	210	5	521	Gesamte Lager	
1475	210	5	521	Gesamte Lager	
1476	210	5	521	Gesamte Lager	
1477	210	5	521	Gesamte Lager	
1478	210	5	521	Gesamte Lager	
1479	210	5	521	Gesamte Lager	
1480	210	5	521	Gesamte Lager	
1481	210	5	521	Gesamte Lager	
1482	210	5	521	Gesamte Lager	
1483	210	5	521	Gesamte Lager	
1484	210	5	521	Gesamte Lager	
1485	210	5	521	Gesamte Lager	
1486	210	5	521	Gesamte Lager	
1487	210	5	521	Gesamte Lager	
1488	210	5	521	Gesamte Lager	
1489	210	5	521	Gesamte Lager	
1490	210	5	521	Gesamte Lager	
1491	210	5	521	Gesamte Lager	
1492	210	5	521	Gesamte Lager	
1493	210	5	521	Gesamte Lager	
1494	210	5	521	Gesamte Lager	
1495	210	5	521	Gesamte Lager	
1496	210	5	521	Gesamte Lager	
1497	210	5	521	Gesamte Lager	
1498	210	5	521	Gesamte Lager	
1499	210	5	521	Gesamte Lager	
1500	210	5	521	Gesamte Lager	

Die westliche und südliche Flurteilsgrenze wurden räumlich in einer Grenztafel aus 24m verteilten Reichtümern über diese Grenzverläufe zu übertragen, sodass die Flurteilsgrenzen in der Zukunft nicht durch Vermessungen festgestellt werden könnten. Die Möglichkeit ergab sich, dass sich zum Grenzverlauf zu äußern.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Flurstücksgrenzlinnen aus unvertauschten Unterlagen und Bläutungen ist.

Berechnungsnachweis Abstandsflächen

Aufgrund aktueller Rechtsprechung des VfG Schwern besteht für den geplanten Dachbestand eine Abfindungsbedürftigkeit. Derzeit ist eine entsprechende Vereinbarung mit der enteignenden Hf. Lübau M-V. fast aus der vorhandenen Übereinstimmung nicht ableiten

[illegible]