

Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens in Polkvitz zur Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 19.05.2022
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <i>Ö / N</i>

Sachverhalt

Mit Datum vom 24.3.2022 beantragte ein Bürger die Aufstellung eines Bauleitplanes in Polkvitz, Flur 1 für die Flurstücke 29, 30/1 und 30/2 zum Zwecke der Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnens (Antrag anonymisiert laut Datenschutzgrundverordnung und Luftbild in der Anlage).

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen....besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB). Städtebauliche Ordnung und Entwicklung erstreckt sich in der Regel und laut Rechtsprechung nicht auf einzelne Grundstücke, sondern dient dazu, Teile eines Ortes oder ganze Ortsteile zu ordnen und zu entwickeln. Dabei sind unter Ordnung gute Zuordnung der Nutzungen nach den Bedürfnissen der Einwohner, Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander, Harmonie und Ortsbild im Städtebau und auch ein logischer, wirtschaftlicher Aufbau des gesamten Gemeindegefüges zu verstehen. Bei einer Planung ist regelmäßig der gemeindliche Bedarf vor Beginn der Planung zu prüfen. Das heißt, dass.... „Bedarfsprüfungen den Zweck erfüllen müssen, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ein Vorhaben gemäß der Zielsetzung des jeweiligen Fachgesetzes, das die Bedarfsprüfung vorschreibt, angesichts der Auswirkungen auf Rechte Dritte, die Umwelt und die öffentlichen Haushalte (durch die Gemeinde) benötigt wird. Die Entscheidung über ein „Brauchen wir das?“ ist somit die Voraussetzung, um in die weitere Planung eintreten zu können. „ (Zitat Köck/Faßbender Uni/UFZ Leipzig).

Bebauungspläne **haben** sich den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist als **Ziel** der Raumordnung formuliert: **„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Siedlungssplitter soll entgegengewirkt werden.“**

Bei der Ortslage Polkvitz handelt es sich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich. Derzeitig sind dort 4 Wohnhäuser (Dauerwohnungen) vorhanden. Es handelt sich nicht um eine bebaute Ortslage im Sinne des Baurechtes und der

Raumordnung. Somit widerspricht das beantragte Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard sieht derzeit keine bauliche Entwicklung des Siedlungsplitters Polkvitz vor. Der beantragte Bereich und der mit Wohnhäusern bebaute Bereich sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Kleingartenanlage ist als solche im FNP ausgewiesen. Aus dieser Darstellung kann kein Bebauungsplan entwickelt werden.

Das Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist nur ortsüblich erschlossen (Kein Anschluss an Zentrale Abwasserentsorgung.)

Der gesamte Siedlungssplitter befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“.

Das beantragte Vorhaben widerspricht somit Zielen der Raumordnung, des Landschaftsschutzes sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Ziele der Raumordnung nicht abwägbar.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt der Gemeinde Sagard hat in seiner Sitzung am 19.5.2020 entschieden, dass die Beschlussvorlage zustimmend vorbereitet werden soll, trotz der Tatsache, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard stimmt dem Antrag auf Aufstellung eines Bauleitplanes (Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung) in Polkvitz zum Zwecke der Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnen grundsätzlich zu.
2. Die Kosten sind durch städtebaulichen Vertrag auf den Antragsteller umzulegen. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag, der die Kostenübernahme regelt, zur Beschlussfassung vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Antrag anonymisiert nach DschGVO
2	Luftbild 1_2000

3	bplanpool-auskunft (92)
---	-------------------------

Von: _____ |

Gesendet: Donnerstag, 24. März 2022 12:25

An: Ulrich, Thomas

Betreff: Antrag auf Eröffnung eines Bauleitbetreuungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Sie bitten, für die Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnen auf dem Grundstück:

Gemarkung: Polkvitz

Flur: Flur 1

Flurstücken: 29; 30/1; 30/2

ein Bauleitbetreuungsverfahren zu eröffnen.

Für Rückfragen stehe ich auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anhang:

Flurkartenauszug und Legitimationsnachweis als Käufer

Lohme, den 03.09.2020

Vorbereitung eines Kaufvertrages

Grundstück : Gemarkung Polkvitz, Flur 1, Flurstücke 29 und 30/1 und 30/2 (Grundbuch Sagard Blatt 2183 Stand 05.11.2010 Ausdruck vom 18.08.2021)

Verkäuferin:

Käufer:

Ich bin damit einverstanden, dass Herr _____ r den Kaufvertrag mit einem Notar seiner Wahl vorbereitet.

Anlagen (Kopien): Skizze Grenztermin 31.03.2021
Grundbuch Sagard Blatt 2183 (Seite 2 bis 8)
Grenzprotkoll Nr. 1297/91
Flurkarte 29.07.1991

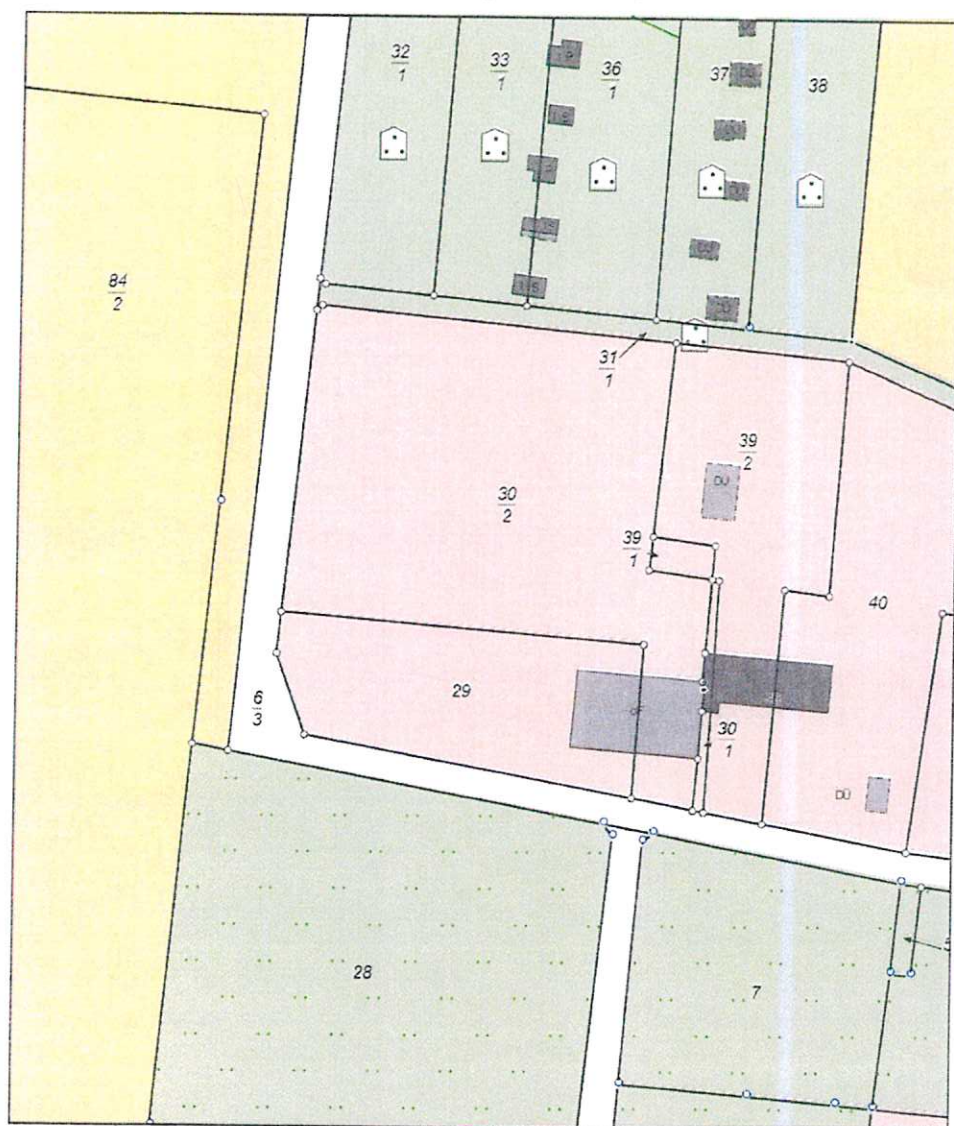
.....



Erstellt am 03.09.2021

Gemarkung Polkitz (13 3123)
Flur 1
Flurstück 29, 30/1, 30/2

Gemeinde Sagard (13 0 73 078)
Landkreis Vorpommern-Rügen
In Polkitz



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

Datum: 25.03.2022

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Polkvitz (133123)

Flur: 1

Maßstab dieses Auszugs: 1: 2000



Nord-Rügen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Bauamt

Ansprechpartner / in
Birgit Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Telefon: 038302-800135
Telefax: 038302-800-145

Planauskunft Teil 1

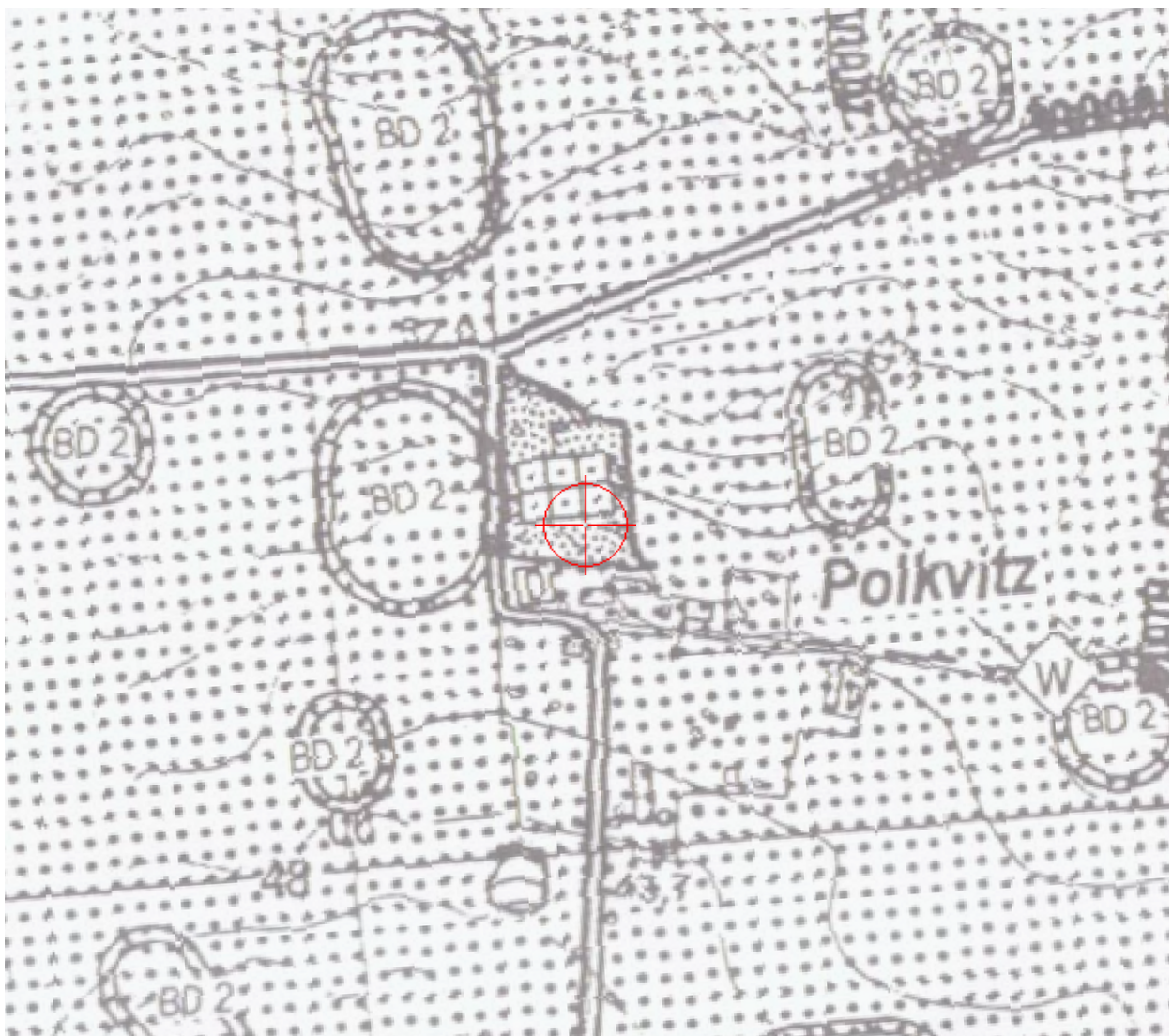
Karte / Zeichnung / Plan

Die Grundlagen für diese Planauskunft werden ständig sorgfältig und umfassend aktualisiert. Eine abschliessende Bestätigung des Baurechts kann nur durch die zuständige Verwaltung erfolgen oder im konkreten Antragsverfahren ermittelt werden.

Angaben dieser Planauskunft bestätigt:

für die zuständige Verwaltung

ergänzende Angaben:



Ausdruck vom 25.03.2022 um 09:13:38

Maßstab 1:5000

0 50 100 150 200 250 300m



Nord-Rügen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Bauamt

Ansprechpartner / in
Birgit Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Telefon: Telefon: 038302-800135
Telefax: Telefax: 038302-800-145

Planauskunft Teil 2

Liste der aktuellen Planungen

Die Grundlagen für diese Planauskunft werden ständig sorgfältig und umfassend aktualisiert. Eine abschliessende Bestätigung des Baurechts kann nur durch die zuständige Verwaltung erfolgen oder im konkreten Antragsverfahren ermittelt werden.

Diese Planauskunft stellt nur die Planzeichnung dar und listet die betreffenden Pläne auf. Es können ergänzende textliche Festsetzungen für das Gebiet gelten. Sie erhalten eine umfassende Einsicht in die Planung und Texte unter www.b-planpool.de

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen Ihre Verwaltung

Die nachfolgend aufgeführten Planungen bilden den Rahmen für das Baurecht im Zentrum des gewählten Gebietes. Sie können sich unterschiedlich konkret auf geplante Bauvorhaben auswirken.

- Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet Erstaufstellung vom 26.05.2001

Ausdruck vom 25.03.2022 um 09:13:38