

Beschluss über den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Nipmerow zur Errichtung von 10 bis 12 Einfamilienhäusern mit je einer Ferienwohnung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 21.11.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme (Entscheidung)	07.12.2022	Ö

Sachverhalt

Mit Datum vom 20.10.2022, eingegangen im Amt Nord-Rügen am 24.10.2022, wurde für einen Teilbereich des Flurstückes 19/1 der Gemarkung Nipmerow, Flur 3 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht- beantragt (Antrag anonymisiert nach Datenschutzgrundverordnung in Anlage 1, Luftbild Flurstück 19/1 in Anlage 2). Es sollen 10 bis 12 rohrgedeckte Einfamilienwohnhäuser mit 1 Vollgeschoss mit je einer Einliegerwohnung für Ferienvermietung oder den Generationswechsel? entstehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme ist der beantragte Bereich des Flurstückes 19/1 als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist also nicht gegeben. Bei Zustimmung der Gemeinde, muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Flurstück 19/1 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Eine Herausnahme ist durch die Gemeinde bei der Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes wurde für diesen Bereich nicht beantragt (Stellungnahme der Gemeinde Lohme nach Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.5.2021; Anlage 3 Bereich Nipmerow wie beantragt)

Der § 13 b BauGB lautet wie folgt:

*„Bis zum Ablauf des **31. Dezember 2022** gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden.....“*

Mithin müsste der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 durch die Gemeinde Lohme gefasst sein.

Ziel des § 13b BauGB ist es, der starken Dynamik im Wohnungsmarkt vor allem in den wachsenden Groß- und Universitätsstädten entgegenzuwirken und substanziell neues Wohnbauland zur Minderung der Wohnungsnot in Kommunen mit besonders großem Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf zu schaffen. Die Planungen nach § 13b BauGB erhöhen den Flächenverbrauch. Die notwendige Prüfung von Innenbereichsreserven ist zwingende Voraussetzung zur Anwendung des § 13 b BauGB.

Bei Anwendung des § 13 b BauGB können keine Einliegerwohnungen für Ferienvermietung geplant werden. Der § 13 b ist ausschließlich für die Entwicklung von Wohngebieten anzuwenden.

Nach Ansicht des Amtes Nord-Rügen ist in diesem konkreten Fall der § 13 b BauGB nicht anwendbar:

1. weil auch Ferienwohnungen entstehen sollen,
2. weil die Anbindung an den Innenbereich im Verhältnis zum geplanten Baugebiet rechtlich nicht mehr als „Einbeziehung“ gewertet werden kann. Die beantragte Planung befindet sich komplett im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Straße nach Vietzke stellt einen Abschluss des Innenbereichs und somit eine trennende Wirkung zum geplanten Baugebiet dar.
3. weil die naturräumliche Ausstattung des geplanten Gebietes bereits so hoch ist, dass naturschutzfachliche Untersuchungen erforderlich werden und sich somit das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht ausschließt.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 16.11.2022 der Gemeindevertretung empfohlen, den Antrag abzulehnen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme beschließt, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 b zur Errichtung von 10-12 Einfamilienwohnhäusern mit einer Einliegerwohnung als Ferienwohnung in der Gemarkung Nipmerow Flur 3, Flurstück 19/1 (teilweise) abzulehnen.

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 Maßstab 1:2500
3	Anlage 3 der STN der Gemeinde Lohme an die UNB - Nimperow +NP

DIPL.- ING.

EINWURFEINSCHREIBEN

Frau
Joyce Klöckner
Bürgermeisterin von Lohme
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Amt Nord-Rügen				
Eingang	am: 24. OKT. 2022			
für				
AV	LVB	K	BA	BUA

1.11.22 an BH

20.10.2022

Vorab per Fax: 038302 800145

Antrag auf förmliche Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB – Aufstellungsbeschluss - für das Flurstück 19/1 der Gemarkung Nipmerow, Flur 3, Grundbuch von Lohme Blatt 1071

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Joyce Klöckner,

hiermit beantrage ich die förmliche Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB – Aufstellungsbeschluss - noch in diesem Jahr für das Flurstück 19/1 der Gemarkung Nipmerow, Flur 3, Grundbuch von Lohme Blatt 1071 durch Gemeinderatsbeschluss.

Mein im Grundbuch von Lohme, Blatt 1071 der Gemarkung Nipmerow, Flur 3, als Flurstück 19/1 bezeichnetes Grundstück Am Weg zur Moorsiedlung umfasst 21.715 m² und ist als Unland qualifiziert.

Es handelt sich um eine Fläche, die sich gemäß § 34 BauGB an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nipmerow anschließt, d. h. der Aufstellungsbeschluss soll für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. eine Abrundungssatzung gelten.

Es ist beabsichtigt, auf einer maximal 10.000 m² großen Fläche westlich des Weges nach Vietzcke und südlich des Weges zur Moorsiedlung Bauland für 10 bis maximal 12 Einfamilienhäuser mit je 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (mit je einer Einliegerwohnung für Ferienvermietung bzw. den Generationswechsel) sowie

je 2 PKW-Stellplätzen pro Grundstück in Abstimmung mit dem Gemeinderat zu schaffen, wobei der Aspekt der Wiederherstellung der ursprünglichen Ortsbildgestaltung hinsichtlich der Dachform und der historischen Dachdeckung (Reetdach) im Bereich des westlichen Ortseingangs von Nipmerow besondere Berücksichtigung erfahren soll.

Dabei wird, je nach Erfordernis der Gemeinde, die Einordnung des bestehenden Feuerlöschteiches bzw. gegebenenfalls einer Löschwasserezisterne zu berücksichtigen und in die Bauleitplanung einzubeziehen sein.

Das Flurstück 19/1 umfasst die nicht schraffierte Fläche des Flurstücks 19 auf beiliegendem Lageplan. Ich habe die von mir für den Bebauungsplan vorgesehene Teilfläche mit einer gestrichelten Linie abgegrenzt. Diese Fläche war in der Vergangenheit bereits bebaut, und zwar bis in die 1970er Jahre mit einer Bockwindmühle an der nordwestlichen Grundstücksecke sowie mit einem Bauerngehöft nahe des jetzigen Feuerlöschteichs.

Ich war in den Jahren 1991 bis 1993 mit der Projektentwicklung für die Thyssen Rheinstahl Technik GmbH für eine Golfanlage mit Hotel und Ferienhäusern in Lohme befasst. Leider wurde die Ferienhausanlage letztlich nicht von der Firma Thyssen in Lohme, sondern von der Hotelkette Steigenberger in Sagard gebaut.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden von mir getragen.

Ich hatte eigentlich vor, das o. a. Anliegen bereits im September 2022 im persönlichen Gespräch mit Ihnen zu erörtern. Leider wurden meine diesbezüglichen Reisepläne durch eine plötzliche Erkrankung durchkreuzt.

Für eine positive Entscheidung der Terminierung im Gemeinderat Lohme zur Abstimmung über den von mir beantragten Aufstellungsbeschluss noch im Jahr 2022 wäre ich Ihnen sehr verbunden, da nach derzeitiger Rechtslage die Frist für einen Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zum 31.12.2022 ausläuft.

Für Rückfragen und einen evtl. gewünschten Besprechungstermin in Ihrem Hause stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, sweeping loops and a wavy tail, positioned below the text 'Mit freundlichen Grüßen'.

Anlagen

Eigentumsnachweis laut Grundbuchauszug vom 17.10.2022
Lageplanskizze M 1 : 3000



Fachdienst Kataster und
Vermessung für den
Landkreis Vorpommern-Rügen

Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

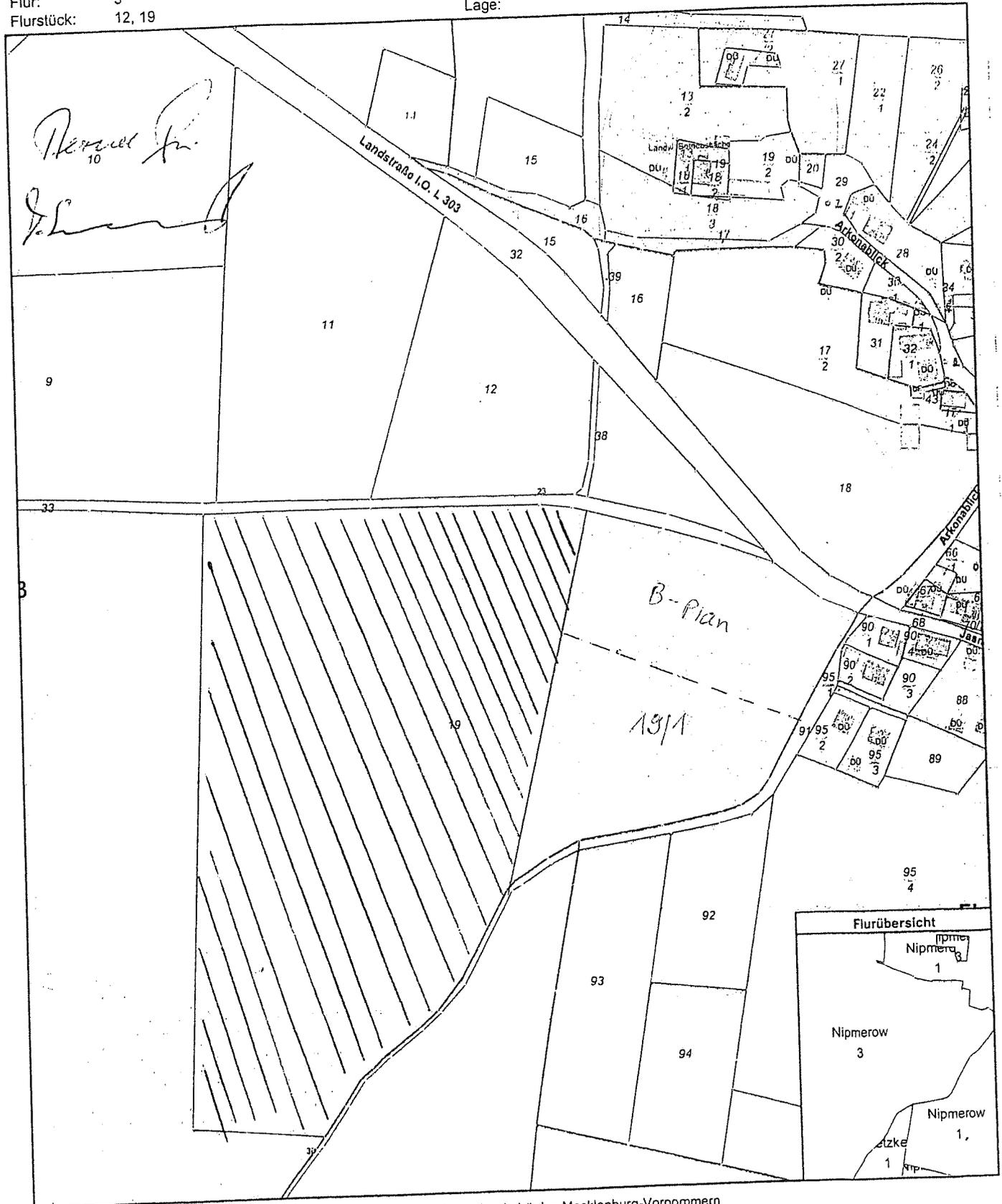
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:3000

Erstellt am 04.03.2016

Gemarkung: Nipmerow
Flur: 3
Flurstück: 12, 19

Kreis: Landkreis Vorpommern-Rügen
Gemeinde: Lohme
Lage:



0 30 60 90 Meter

Maßstab 1:3000

© 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).



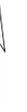
Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

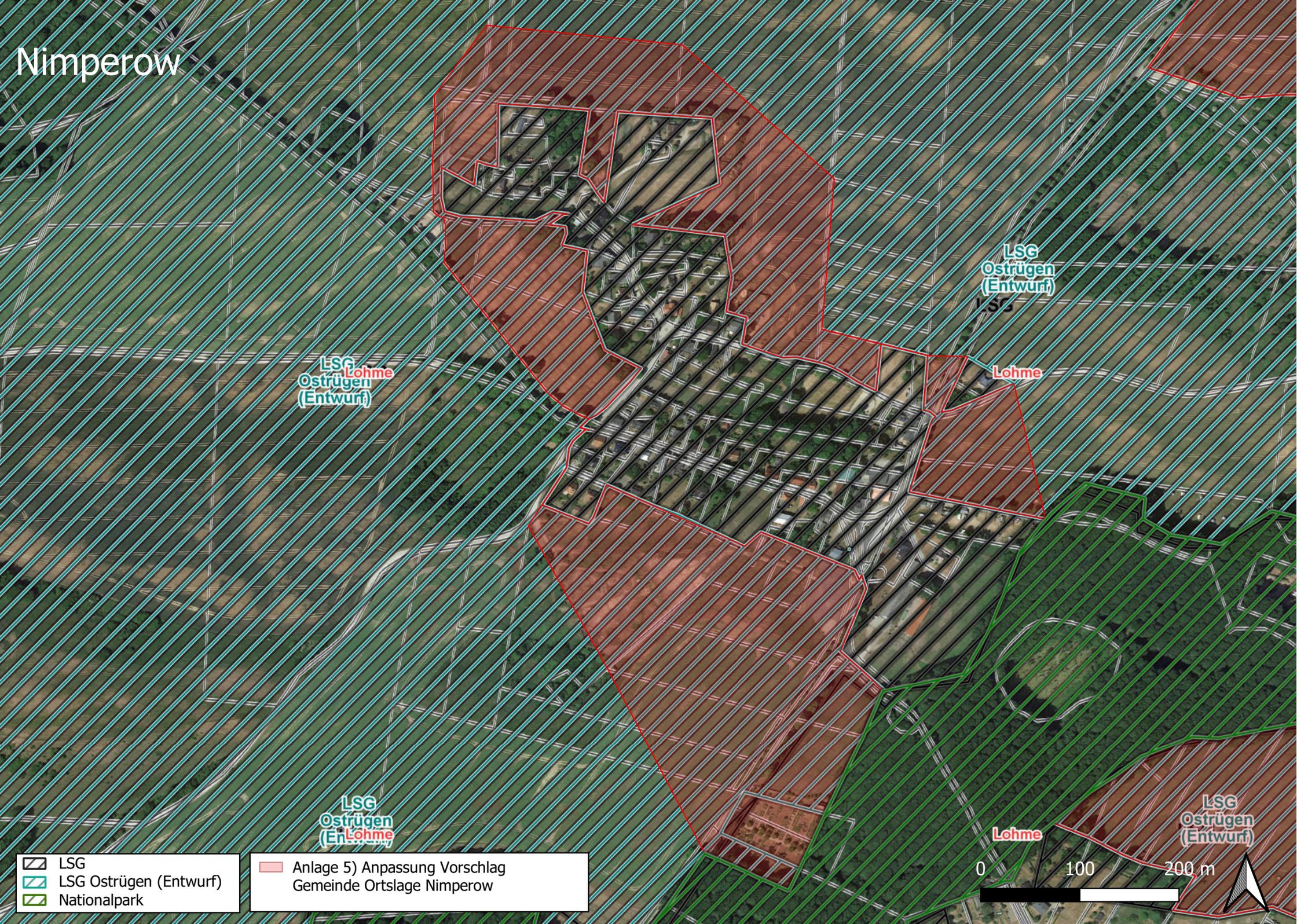
Datum: 01.11.2022

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Nipmerow (133020)
Flur: 1
Maßstab dieses Auszugs: 1: 2500

Nimperow



- LSG
- LSG Ostrügen (Entwurf)
- Nationalpark

Anlage 5) Anpassung Vorschlag
Gemeinde Ortslage Nimperow

