

Anfrage Sanierung/Neubau Gebäude in Nonnevitz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 24.09.2019
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
29.10.2019	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	Vorberatung

Sachverhalt

Mit Datum vom 19.9.2019 fragte der Eigentümer einiger Grundstücke mit Gebäuden in Nonnevitz bei der Gemeinde diverse Bauvorhaben an (Antrag in der Anlage). Hierzu ist folgendes auszuführen und zu beraten:

Alle aufgezählten Vorhaben sind baugenehmigungspflichtig (Außer der Abbruch des Anbaus, wenn kein Wiederaufbau erfolgen soll). Zuständig hierfür ist die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern Rügen. Ob diese Vorhaben ohne B-Plan genehmigungsfähig sind, ergibt erst die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren oder beim Bauvorbescheid. Die angefragten Gebäude und die Freifläche liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und sind im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, nicht als Baufläche. Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan nur bei Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden kann. Direkt angrenzend wurde 2009 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19 „Ferienanlage Nonnevitz“, der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nur für diesen Bereich geändert (Anlage Planauskunft).

Folgende Fragen sollten beraten werden:

1. Stimmt die Gemeinde den Entwicklungsabsichten grundsätzlich zu und somit auch möglichen Bauanträgen, auch wenn das Vorhaben im Außenbereich gelegen ist?
2. Sieht die Gemeinde ein grundsätzliches Planungserfordernis, wenn sie den Entwicklungsabsichten zustimmt? Heißt: Fordert die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen die Aufstellung eines B-Planes, auch wenn die Vorhaben nach § 35 BauGB genehmigungsfähig wären?
3. Stimmt die Gemeinde den Entwicklungsabsichten generell nicht zu?

Anlage/n

1	Anfrage anonymisiert
2	Bild sanierte Bungalows
3	Bild II sanierte Bungalows

4	Bild Gebäude alt
5	Bild II Gebäude alt
6	Bild Bungalow alt
7	bplanpool-auskunft

Guten Tag Herr Kuhn,

ich bin seit 2005 Miteigentümer einiger Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude in Nonnevitz (Flurstücke 24/1 bis 24/8) sowie Freiflächen (Flurstück 27) und wende mich heute mit einer Anfrage an Sie als Bürgermeister der Gemeinde Dranske. Meine Miteigentümer und ich haben uns entschlossen, die Immobilien zu verkaufen, das hat sich eher zufällig ergeben, da unsere Nachbarn in Nonnevitz starkes Interesse an einigen der Bungalows geäußert haben und wir uns somit einer Verkaufsidee angenähert haben.

Es gibt einen weiteren Interessenten, der gerne die alten Massivhäuser kaufen und sanieren möchte.

Hierbei müsste eines der Häuser (auf dem Flurstück 24/4) abgerissen werden, da es baufällig ist und ein Erhalt technisch sehr aufwändig und dementsprechend teuer wäre. Es soll ein neues Gebäude mit drei bis vier Ferienwohnungen entstehen, das der Grösse des alten Gebäudes entspricht oder ggf. etwas kleiner und flacher wird, da die Terrassen z.T. in die Grundfläche integriert werden sollen und nur eine kleinere Dachgeschossfläche benötigt wird.

Das zweite Massivhaus, welches direkt an der Strasse (auf dem Flurstück 24/3) steht, soll ein neues Dach bekommen, die unschönen kleinen Anbauten werden abgebrochen und der Rest wird erhalten und saniert, da sich Mauerwerk und Bodenplatte in ordentlichem Zustand befinden. Es sollen hier ebenfalls drei Ferienwohnungen errichtet werden.

Das dritte Massivgebäude (auf dem Flurstück 24/2) soll zum Teil abgerissen, d.h. der baufällige Anbau soll entfernt werden und das verbleibende Gebäude zu einer etwas grösseren Ferienwohnung ausgebaut werden.

Auf dem Gesamtgelände befinden sich unsere 4 bereits 2005 sanierten Bungalows, die von uns in leicht skandinavischem Stil hergerichtet wurden, farbig in blau und rot mit weissen Sprossenfenstern. Das gesamte Ensemble würde durch die o.g. Sanierungsmassnahmen erheblich an Attraktivität gewinnen, unserer bisherigen Feriengäste lieben die Ruhe und Natur der Gegend, insbesondere den wunderschönen Naturstrand, der auch in der Nebensaison so wunderbar zum wandern und entspannen verleitet.

Jetzt stehen wir vor dem Problem, dass der Bestandschutz der grossen Gebäude abgelaufen ist, da diese von uns seit 2005 nur als Lager für Gartengeräte, Fahrräder etc. genutzt wurden und lediglich ein paar Handwerker im Frühjahr 2005 dort übernachtet haben. Unser Kaufinteressent möchte gerne wissen, ob die Sanierung mit den einhergehenden Umbaumasnahmen eine Chance auf eine Baugenehmigung haben können, daher würde ich mich über ein Signal Ihrerseits freuen, um eine Idee für die weitere Vorgehensweise zu bekommen. Im positiven Falle könnte ein Entwurf recht schnell erstellt werden, ein persönlicher Besuch in Dranske bei Ihnen und den zuständigen Kollegen des Bauamtes könnte dann auch entsprechend realisiert werden.

Ich glaube, dass die positiven Aspekte in dieser Sache für sich sprechen:

- Das Gelände wird deutlich aufgewertet durch die Sanierung der grossen Häuser, die derzeit etwas „traurig“ dastehen.
- Die Schaffung und Vermietung neuer Ferienwohnungen bringt neues Publikum nach Nonnevitz/Dranske, was u.a. auch zu Einnahmen aus Kurabgaben und Steuern führt.

- Für die Bau- und Sanierungsmassnahmen werden Handwerker aus der Gegend benötigt, für die spätere Bewirtschaftung wird ebenfalls Personal gebraucht, z.B. Hausmeister etc..

Unser Kaufinteressent ist übrigens Bauingenieur mit eigenem Projekt- und Bauleitungsbüro, so dass hier die notwendige Fachkompetenz für das Projekt vorhanden ist. Die desweiteren am Kauf der drei Bungalows interessierten Nachbarn gehören zur Familie Dummer/Machholz/Reineke aus Göttingen, die ja schon sehr lange dort ihre Ferien verbringen. Der vierte Bungalow bleibt voraussichtlich in der Familie, meine Schwester samt Familie mach dort jeden Sommer Urlaub und möchten diesen Teil übernehmen.

Ich würde mich sehr freuen, schon bald von Ihnen zu hören, gerne auch telefonisch. Falls Sie vorab Fragen haben oder Informationen von uns benötigen, bitte ich Sie auch hier um Ihre Nachricht. Als Anlage übersende ich Ihnen noch zur besseren Übersicht den Lageplan mit den Flurstücknummern sowie ein paar Fotos. Vorab vielen Dank und eine erfolgreiche Woche!

Mit freundlichen Grüssen













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:

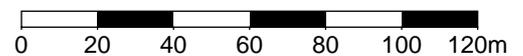
_____ für die zuständige Verwaltung

ergänzende Angaben:



Ausdruck vom 24.09.2019 um 10:50:07

Maßstab 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: 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 Neubekanntmachung vom 15.04.2009

Ausdruck vom 24.09.2019 um 10:50:08