

## Beratung über den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für 10 bis 12 Einfamilienhäuser in Nipmerow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 14.06.2024
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

### Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung
	Ausschuss für Bau, Gemeindeentwicklung und Verkehr	Vorberatung

### Sachverhalt

Mit Datum vom 17.05.2024 hat der Eigentümer des Flurstückes 19/1 der Gemarkung Nipmerow, Flur 3 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich von 10.000 m<sup>2</sup> dieses Flurstückes zum Zwecke der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 10 -12 Einfamilienhäusern gestellt (Antrag in Anlage 1).

Das Flurstück befindet sich am westlichen Ortseingang von Nipmerow, südlich der Landesstraße L 303.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme ist das Flurstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Planauskunft in Anlage 2). Der nördliche Bereich des Flurstückes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II laut Flächennutzungsplan. Diese wurde allerdings 2016 aufgehoben. Im nördlichen Bereich ist im Flächennutzungsplan ein gesetzlich geschütztes Biotop (B) ausgewiesen.

Der Haupt- und Finanzausschuss möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Hinweis: Bei Zustimmung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

### Anlage/n

1	Antrag
2	Auszug Flächennutzungsplan

**DIPL. – ING. WOLFGANG PREIBLER**

Dipl.-Ing. für Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Klimatechnik  
Dipl.-Ing. für Fabrikplanung und Fertigungsprozessgestaltung

1

DIPL.-ING. WOLFGANG PREIBLER  
HEINRICH-HEINE-STR. 22 01662 MEIßEN

Amt Nord-Rügen  
Bauamt, Abt. Bauleitplanung  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

17.05.2024

Vorab per Fax: 038302 800145

**Antrag auf förmliche Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §§ 2 ff. BauGB – Aufstellungsbeschluss - für das Flurstück 19/1 der Gemarkung Nipmerow, Flur 3, Grundbuch von Lohme Blatt 1071**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich die förmliche Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §§ 2 ff BauGB – Aufstellungsbeschluss – zum nächstmöglichen Termin 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 m<sup>2</sup> und ist gemäß Bescheid des Finanzamtes Stralsund vom 03.05.2024 als baureifes Land/gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) 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 m<sup>2</sup> 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 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. Dies deshalb, weil die nach 1990 an der östlichen Ortsgrenze entstandenen Neubauten

**DIPL. - ING. WOLFGANG PREIBLER**

Dipl.-Ing. für Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Klimatechnik

Dipl.-Ing. für Fabrikplanung und Fertigungsprozessgestaltung

2

der ursprünglichen Ortsbildgestaltung nicht nur nicht entsprechen, sondern dieser regelrecht entgegenstehen.

Die Anbindung an den Innenbereich im Verhältnis zum geplanten Baugebiet ergibt sich bereits aus der Zäsur, die die Nutzung des Flurstücks 19/2 als Ackerland darstellt. Sie ergibt sich weiterhin aus der Unmöglichkeit, das Flurstück 19/1 – das seit Jahrzehnten als Deponie („Bürgermeisterkippe“) und Zwischenlager für Mineralboden bzw. Aushubmaterialien von Straßenbaumaßnahmen der Gemeinde bzw. private Baufirmen missbraucht worden ist – landwirtschaftlich entsprechend seiner Bewertung als Grünland für Beweidung oder Futtergewinnung zu nutzen. Auch befindet sich auf dem Flurstück 19/1 der Feuerlöschteich für die anliegenden Wohnhäuser der Gemeinde Nipmerow, womit sich eine Anbindung an den Innenbereich geradezu aufdrängt. Die Straße nach Vietzke erschließt nicht nur das Gut Vietzke, sondern auch die nach 1990 entstandenen, dem ursprünglichen Ortsbild widersprechenden Wohnhäuser, so dass von dieser Straße aus ebenso der Feuerlöschteich erschlossen wird, der für die Erteilung der Baugenehmigungen dieser Wohnhäuser die Voraussetzung war, so dass von einem Abschluss des Innenbereichs hier explizit bereits aus diesem Grund keine Rede sein kann. Diese Straße soll im Übrigen auch die geplanten Wohnhäuser erschließen, die entsprechend des beantragten Bebauungsplanverfahrens neu entstehen sollen. Damit würde das Ortsbild eine der Lage der Gemeinde angemessene Abrundung erfahren. Je nach Erfordernis der Gemeinde wäre die Einordnung des bestehenden Feuerlöschteiches bzw. gegebenenfalls einer Löschwasserzisterne zu berücksichtigen und je nach Bedarf in die Bauleitplanung einzubeziehen.

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 neben dem jetzigen Feuerlöschteich.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden von mir getragen.

Für eine positive Entscheidung der Terminierung im Gemeinderat Lohme zur Abstimmung über den von mir beantragten Aufstellungsbeschluss zum nächstmöglichen Zeitpunkt wäre ich Ihnen sehr verbunden. Für Rückfragen und einen evtl. gewünschten Besprechungstermin in Ihrem Hause stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Preißler

**Anlagen** Eigentumsnachweis laut Grundbuchauszug vom 17.10.2022  
Lageplanskizze M 1:3000

Amtsgericht Bergen/Rügen

Grundbuch von Lohme

Blatt 1071

Erste Abteilung

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Alfred Ped, geb. am 19. 9. 1935, Lohme	1	Bei Umschreibung eingetragen am 5. Juni 1993. <i>Allen</i>
2a	Edelgard Preißler geb. Ped. geboren am 19. Dezember 1961.	1	Aufgelassen am 29. September 1992 und eingetragen am 15. März 2000. <i>Belon</i>
b	Wolfgang Preißler, geboren am 12. September 1952, beide in Chemnitz als Miteigentümer je zur ideellen Hälfte		
3	Wolfgang Preißler, geb. am 12.09.1952	1	2a an 2b aufgrund Auflassung vom 08.04.2020; unter 3 neu vorgetragen am 25.08.2022.  (ON: LOHM-1071-35) Bezold



Fachdienst Kataster und Vermessung für den Landkreis Vorpommern-Rügen

Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund

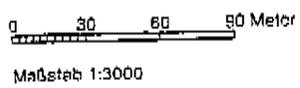
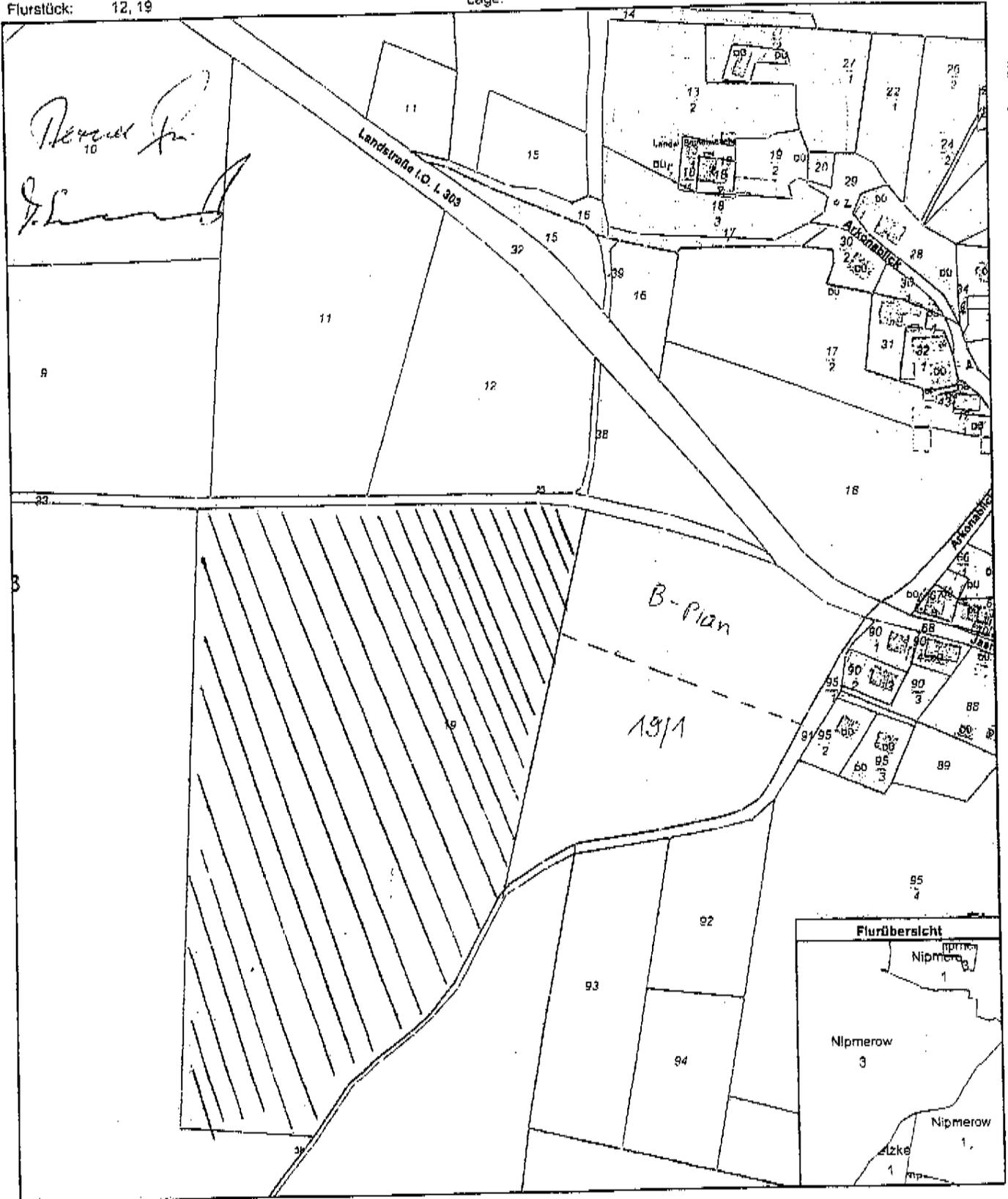
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:3000

Erstellt am 04.03.2016

Gemarkung: Nipmerow  
Flur: 3  
Flurstück: 12, 19

Kreis: Landkreis Vorpommern-Rügen  
Gemeinde: Lohme  
Lage:



© 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).



# 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

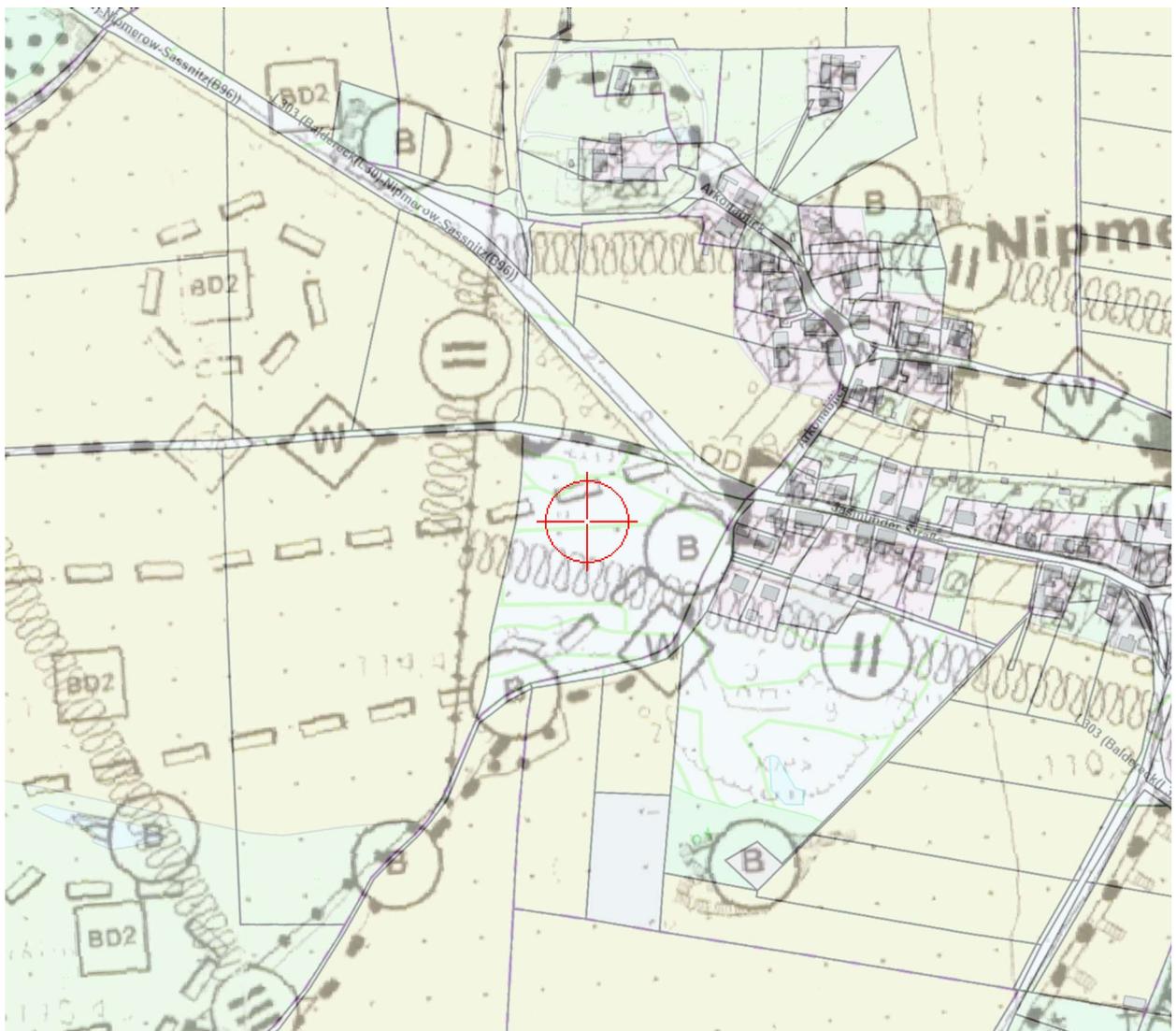
# Planauskunft Teil 1 Karte / Zeichnung / Plan

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:

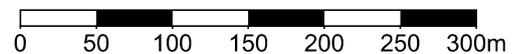
\_\_\_\_\_ für die zuständige Verwaltung

ergänzende Angaben:



Ausdruck vom 31.05.2024 um 05:50:45

Maßstab 1:5000





## 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](http://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 07.07.2006

Ausdruck vom 31.05.2024 um 05:50:45