Gemeinde Glowe

19.07.2021

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowe

Sitzungstermin:	Mittwoch, 23.09.2020
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:15 Uhr
Ort, Raum:	Schulungsraum des Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Glowe, An den Boddenwiesen 21, 18551 Glowe

Anwesend

Vorsitz
Dirk Heinemann

Mitglieder
Torsten Bähr
Martin Gips
Ulf Liebling
Uwe Radeisen
Mario Weckmüller

Protokollant
Christine Meinert

Abwesend

Mitglieder

Michael Blöthner	entschuldigt
Klaus-Dieter Thomas	entschuldigt

Gäste:

Gemeindevertreter Herr Viereck und Herr Bernd Radeisen

Tagesordnung

öffentlicher Teil

1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit	
2	Änderungsanträge zur Tagesordnung	
3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 11.08.2020	
4	Beratung zu Beschlussvorlagen	
4.1	Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 "An der Strandpromenade" in Glowe, Flurstücke 20 und 21, Gemarkung Wittower Heide, Flur 4	030.07.099/20-01
4.2	Informationsvorlage über die Änderung der Gestaltungssatzung für die Ortslage Polchow	030.07.140/20
4.3	Abwägungs- und Satzungsbeschuss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Baldereck" der Gemeinde Glowe	030.07.146/20
4.4	Antrag auf Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. "Ferienhausanlage Wittower Heide"	030.07.147/20
4.5	Errichtung des Verkehrszeichens 250 "Verbot für Fahrzeuge aller Art" am Waldweg zwischen "Alt Glowe" und "Am Pappelwald"	030.07.150/20
4.6	Vorstellung Projekt Bauleitplanung Weddeort	
5	Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung	
6	Schließen der Sitzung	

nicht öffentlicher Teil

7	Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung	
8	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 11.08.2020	
9	Beratung zu Beschlussvorlagen	
9.1	Stellungnahme nach § 36 BauGB - Voranfrage: Neubau Wohnhaus	030.07.151/20

9.2	Stellungnahme nach § 36 BauGB - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Antrag auf Befreiung	030.07.152/20
9.3	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Einliegerwohnung (Ferienwohnung)	030.07.154/20
9.4	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben - Voranfrage: Neubau von 3 Wohnhäusern mit einer Einliegerwohnung (Ferienwohnung)	030.07.155/20
9.5	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorgang - Errichtung eines Wildschutzzaunes , Alt Glowe 41	030.07.158/20
9.6	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorgang - Errichtung eines Wildschutzzaunes , Alt Glowe 43	030.07.159/20
9.7	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorgang - Errichtung eines Wildschutzzaunes , Alt Glowe 42	030.07.160/20
10	Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung	
11	Schließen der Sitzung	

Protokoll

öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 6 anwesenden Mitgliedern fest.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor, die Tagesordnung wird einstimmig ohne Enthaltungen bestätigt.

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 11.08.2020

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 11.08.2020 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

4 Beratung zu Beschlussvorlagen

4.1 Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 "An der Strandpromenade" in Glowe, Flurstücke 20 und 21, Gemarkung Wittower Heide, Flur 4 — 030.07.099/20-01

Am 21.1.2010 hat die FeWo Glowe GmbH einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Glowe Hauptstraße 28 und 29 (Flurstücke 20 und 21 der Gemarkung Wittower Heide Flur 4 gestellt. Als Planungsziel wurde der der Abbruch der vorhandenen Gebäude mit 6 Ferienwohnungen im Bestand und die Errichtung eines neuen Gebäudes mit 12 Ferienwohnungen angegeben (Antrag und Luftbild in den Anlagen 1 bis 4).
Mit Schreiben vom 7.7.2020 wurde als neues Planungsziel die Errichtung von 7 Ferienwohnungen (6 im Bestand. 1 zusätzlich) und 5 Dauerwohnungen angegeben (Anlage 5) Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Flurstücke 20 und 21 liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB und wären grundsätzlich auch ohne Bebauungsplan bebaubar, wenn sich das Vorhaben nach Art (Nutzung) und Maß (Größe wie überbaubare Grundstücksfläche, Höhen, Baumasse, Zahl der Vollgeschosse) in die nähere Umgebungsbebauung einfügt. Das ist hier bei der geplanten Größe des Gebäudes nicht der Fall. Bei einem Einfügen könnte die Gemeinde Glowe allerdings in dieser Lage die Nutzung der Wohnungen nicht steuern, da der Bereich in einer Gemengelage im Ort Glowe liegt und nicht von Wohnbebauung geprägt ist. Die Gemeinde braucht dringend Wohnungen zum Dauerwohnen und kann mit dem Planungsinstrument

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbunden mit einem Durchführungsvertrag die 5 Wohnungen zum Dauerwohnen festsetzen und sichern.

Hinweis:
Die FeWo GmbH hat 2019 einen Bauantrag für diese Grundstücke, damals noch als „Neubau Wohngebäude mit 10 Wohnungen“ gestellt. Die Gemeinde hat diesem Bauvorhaben zugestimmt. Der Landkreis Vorpommern-Rügen hat das Bauvorhaben u.a. mit folgenden Begründungen abgelehnt:

- Die erforderlichen Abstandsflächen des Gebäudes konnten nicht auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Eine Befreiung erfolgte aus nachbarschützenden Belangen nicht.

Bauordnungsrechtliche Probleme regelt ein Bebauungsplan nicht, Abstände müssen auch nach Aufstellung eines Bebauungsplanes eingehalten werden.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich der Flurstücke 20 und 21, Gemarkung Wittower Heide, Flur 4 (südlich der Promenade, nördlich der Ortsdurchgangsstraße und westlich der Straße *Arkonablick* soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.
Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
- Abbruch der vorhandenen Gebäude mit zurzeit 6 Ferienwohnungen und Errichtung eines neuen Gebäudes mit 7 Ferienwohnungen und 5 Wohnungen zum Dauerwohnen.

2. Die Kosten wird der Vorhabenträger übernehmen. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, einen Vertragsentwurf zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen sowie ein Honorarangebot einzuholen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

4.2 Informationsvorlage über die Änderung der Gestaltungssatzung für die Ortslage Polchow — 030.07.140/20

Die Ortsgestaltungssatzung wurde am 01.06.2010 in Kraft gesetzt und soll gem. Grundsatzbeschluss geändert werden.

Die B-Plan Gebiete sind vom Geltungsbereich ausgenommen.

Die gelben Abschnitte wurden angepasst.

Der Bauauschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Gestaltungsatzung zu beschließen.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausge-schl.*
6	6	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

4.3 Abwägungs- und Satzungsbeschuss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Baldereck" der Gemeinde Glowe 030.07.146/20

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe hat am 17.10.2018 den Beschluss Nr. 030.6.22-262/18 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Baldereck“ gefasst, der Vorentwurf der Planung wurde gebilligt. Der Beschluss wurde vom 5.11.2018 bis 27.11.2018 öffentlich in den Schaukästen der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 22.11.2018 bis 20.12.2018 durch Offenlage der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 5.11.2018 bis 27.11.2018 in den Schaukästen der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen. Die Planung wurde angezeigt. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 15.11.2018. Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden am 3.4.2019 abgewogen, Die Einwender über das Ergebnis informiert. Der Entwurf mit dem Umweltbericht wurde am 3.4.2019 gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.6.2019 bis 16.7.2019 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom20.5.2019 beteiligt worden. Die nunmehr erneut eingegangenen Stellungnahmen müssen wiederum abgewogen werden. Am 20.9.2020 wurde der Durchführungsvertrag abgeschlossen (Beschluss-Nr. 030.07.033/19 vom 21.8.2019). Die Kosten für die Planung wurden gem. § 11 BauGB durch städtebaulichen Vorvertrag vom 12.7.2018 auf den Grundstückseigentümer umgelegt. Die parallel erfolgte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 4.8.2020 rechtswirksam. Mit dem Satzungsbeschluss ist die Planung beendet.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:
Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Baldereck“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 16 von der Planung berührten Behörden und 3 Nachbargemeinden haben 10 Behörden und keine Nachbargemeinde eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).

   a) <u>berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:</u>
   - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
- Landkreis Vorpommern-Rügen

c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:
- e.dis
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
- Straßenbauamt Stralsund
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- Landesamt für Innere Verwaltung MV
- IHK zu Rostock
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung Glowe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Baldereck“ für einen bestehenden ehemaligen Stall in Baldereck Nr. 8 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

4. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB werden gebilligt.

5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Baldereck“ mit der Begründung und dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Glowe bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung, und zusammenfassender Erklärung und die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

4.4 Antrag auf Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. "Ferienhausanlage Wittower Heide" 030.07.147/20

Mit Datum vom 18.8.2020 wurde ein Antrag auf Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ gestellt. Beantragt wird die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, dass Wohnungen für Betriebsinhaber/Betriebsleiter von im Plangebiet ansässigen Betrieben für zulässig erklärt werden. Die Antragstellerin ist Betreiberin von 4 Ferienhäusern im Plangebiet und würde gern eine Betriebswohnung zur Bewirtschaftung der Ferienhäuser im Plangebiet einrichten. In allen angrenzenden Bebauungsplänen in der Wittower Heide wurde dieses Recht festgesetzt, außer im B-Plan 11.1.

Der Bauausschuss möge entscheiden, ob der Beschluss befürwortend oder ablehnend vorbereitet werden soll.
Der Bauausschuss empfiehlt eine positive Beschlussvorlage.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

4.5 Errichtung des Verkehrszeichens 250 "Verbot für Fahrzeuge aller Art" am Waldweg zwischen "Alt Glowe" und "Am Pappelwald" 030.07.150/20

Durch Gespräche der Anwohner mit Herrn Drossel ist bekannt geworden, dass vermehrt Autos in den Waldweg von „Alt Glowe“ aus fahren, um in das Wohngebiet zu gelangen. Im Waldweg befinden sich Treppen, der Untergrund ist unbefestigt und am Ende befinden sich Poller. Da es sehr eng ist, fahren die Autos rückwärts wieder raus und gefährden somit sich und andere Fußgänger/Radfahrer. Um für diese Situation Abhilfe zu schaffen, wäre es sinnvoll eine Beschilderung vorzunehmen, damit dort keine motorisierten Fahrzeuge mehr reinfahren. Hierzu wird das VZ 250 „Verbot für Fahrzeuge aller Art“ vorgeschlagen.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:
Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe beschließt, dass Amt Nord-Rügen zu beauftragen, einen Antrag bei er Unteren Straßenverkehrsbehörde, dem Landkreis Vorpommern-Rügen auf Aufstellung des Verkehrszeichens 250 „Verbot für Fahrzeuge aller Art“ zu stellen.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

4.6 Vorstellung Projekt Bauleitplanung Weddeort

Der Bauausschuss empfiehlt einen Grundsatzbeschluss für die Zustimmung zum vorgestellten Vorhaben.

Beschlussvorschlag:

Grundsatzbeschluss für Zustimmung zum vorgestellten Vorhaben

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausge-schl.*
6	6	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

5 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung

keine

6 Schließen der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 18:30 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung

Vorsitz:

Dirk Heinemann

Protokollant:

Christine Meinert