Gemeinde Glowe

06.01.2022

Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 21.04.2021
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:45 Uhr
Ort, Raum:	Schulungsraum des Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Glowe, An den Boddenwiesen 21, 18551 Glowe

Anwesend

Vorsitz
Dirk Heinemann

Mitglieder
Michael Blöthner
Torsten Bähr
Ulf Liebling
Uwe Radeisen
Klaus-Dieter Thomas
Mario Weckmüller

Protokollant
Christine Meinert

Abwesend

Mitglieder
Martin Gips entschuldigt

Gäste:

Gemeindevertreter Herr Hans-Dieter Viereck und Herr Bernd Radeisen
Herr Gerd Hasselberg, Hafenmeister/Wehrführer FFw

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 23.09.2020	
4	Beratung zu Beschlussvorlagen	
4.1	Antrag auf Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Alt Glowe" in Glowe	030.07.188/21
4.2	Antrag auf Erweiterung von einem der rechtswirksamen Bebauungspläne (Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" oder Nr. 28 "Waldsiedlung Nord") in Glowe	030.07.207/21
4.3	Beratung zum Antrag der Symbiosol P 09 Rügen GmbH auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Solaranlage Ruschvitz" und des Bebauungsplanes Nr. 13 "Ruschvitz" sowie Antrag auf Fristverlängerung	030.07.214/21
4.4	Beschluss über die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen (Gestaltungssatzung)	030.07.196/21
4.5	Informationsvorlage über die Überarbeitung der Gestaltungssatzung Glowe (1. Änderung)	030.07.211/21
4.6	Fördermittelantrag zur Errichtung einer Radhütte hinter dem Tempelberg	030.07.212/21
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 23.09.2020
9	Beratung zu Beschlussvorlagen

9.1	Grundsatzbeschluss zum Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücksflächen, Wohnbauflächen im B-Plan 22 "Wochenendhausgebiet Weddeort"	030.07.215/21
9.2	Antrag auf Erwerb einer Teilfläche aus dem Flurstück 97/2, Gemarkung Polchow, Flur 1	030.07.168/20
9.3	Beschluss über den städtebaulichen Vorvertrag zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. "Ferienhausanlage Wittower Heide" in Glowe	030.07.206/21
9.4	Beschluss über die Vergabe eines Planungsauftrages zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. "Ferienhausanlage Wittower Heide" in Glowe	030.07.205/21
9.5	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Erweiterung Bauteil IV - Fitnessbereich	030.07.208/21
9.6	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Errichtung eines Wintergartens im Obergeschoss (OG) eines Wohnhauses	030.07.209/21
9.7	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Erweiterung der Terrasse für das Gewerbe	030.07.210/21
9.8	Abweichung nach § 67 (3) LBauO M-V i.V.m. § 31 (2) BauGB - Vorhaben: Antrag auf Abweichung vom B-Plan Nr. 1 „Am Wald“ (5. Änderung und 2. Änderung und Ergänzung) - Errichtung eines Zaunes mit einer Höhe von 1,85 m	030.07.217/21
9.9	Antrag auf Genehmigung zum Aufstellen eines Verkaufsstands	
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 7 anwesenden Mitgliedern fest. Herr Gips fehlt entschuldigt.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es liegen folgende Änderungsanträge vor:
TOP 9.9 - Antrag von Frau Sylvia Sänger auf Genehmigung zum Aufstellen eines Verkaufsstands

Die Tagesordnung wird mit den vorgenannten Änderungen wird einstimmig ohne Enthaltungen bestätigt.

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.09.2020

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 23. September 2020 wird mehrheitlich mit 5 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen genehmigt.

4 Beratung zu Beschlussvorlagen

4.1 Antrag auf Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Alt Glowe" in Glowe — 030.07.188/21

Eine Planungsgemeinschaft B-Plan Nr. 20 „Alt Glowe“, welche aus 5 von 9 Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet besteht, hat am 23.11.2020 einen Antrag auf Ergänzung des seit 2010 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 20 „Alt Glowe“ gestellt. (Antrag in Anlage 1) Antragsgegenstand ist die Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 nach Westen in den Bereich der Boddenwiesen um 50 m über den bisherigen Geltungsbereich hinaus. Auf dieser Erweiterungsfläche sollen Einfriedungen, die Bepflanzung mit Obstgehölzen und die Bebauung mit zur Gartennutzung- und Gestaltung notwendigen Anlagen ohne Aufenthaltscharakter möglich sein.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung positiv oder negativ vorbereitet werden soll.

<u>Hinweise zur Entscheidungsfindung:</u>
Bei einer Erweiterung von 50 m läge der Geltungsbereich in einigen Bereichen im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (Grenze ca. 35 m von der B-Plangrenze entfernt) Ein separates Verfahren zur Herausnahme aus dem LSG „Ostrügen“ wäre erforderlich, da Bebauungspläne in Landschaftsschutzgebieten nicht aufgestellt werden dürfen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die

Landwirtschaft“ dargestellt. Mithin wäre auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
Eine Gemeinde hat Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Ausschuss möge prüfen, ob die beantragten Planungsziele städtebaulich für die Gemeinde relevant sind und somit ein Planverfahren dieses Ausmaßes rechtfertigen.
)

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	7	0	0	0

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

4.2 Antrag auf Erweiterung von einem der rechtswirksamen Bebauungspläne (Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" oder Nr. 28 "Waldsiedlung Nord") in Glowe

030.07.207/21

Das Architekturbüro Arne Knaak hat am 17.3.2021 einen schriftlichen Antrag an die Gemeinde Glowe zur Erweiterung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 28 „Waldsiedlung Nord“ oder Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ eingereicht (Anlagen 1 und 2). Das zur Planung beantragte Grundstück liegt genau zwischen diesen beiden rechtswirksamen Bebauungsplänen (Darstellung der Bebauungsplangrenzen in Anlage 3, Luftbild in Anlage 4). Beabsichtigt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses sowie eines Mehrfamilienhauses zum Dauerwohnen.

Hinweise des Bauamtes:
In beiden angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 28 und Nr. 11 sind sowohl Wohnen als auch Ferienwohnen zulässig. Da der Antragsteller Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 28 „Waldsiedlung Nord“ ist, schlägt das Amt Nord-Rügen bei Zustimmung durch die Gemeinde die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Waldsiedlung Nord“ vor. Da nur Dauerwohnen beantragt ist, sollte die Gebietsausweisung im Ergänzungsbereich als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO erfolgen. Der Rechtsklarheit wegen sollte das Flurstück 36/6 mit in die Erweiterung des Bebauungsplanes einbezogenen werden.

Der Bauausschuss möge für die erforderliche Beschlussfassung in der Gemeindevertretung Folgendes entscheiden:

1. Soll die zu erarbeitende Beschlussvorlage zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden?
2. Sollen bei Zustimmung Ferienwohnungen untergeordnet im WR zugelassen werden?
3. Soll das Flurstück 36/6 bei Zustimmung mit in den Erweiterungsbereich einbezogen werden (aus städtebaulichen Gründen dringend empfohlen)

Hinweis:
Das Amt möchte bitte prüfen, ob ein kleines Eigenheim in angepasster Bauweise für den Vater des Antragstellers möglich wäre. Das Ergebnis soll dem Antragsteller mitgeteilt werden

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausge-schl.*
7	7	0	0	0

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

4.3 Beratung zum Antrag der Symbiosol P 09 Rügen GmbH auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Solaranlage Ruschvitz" und des Bebauungsplanes Nr. 13 "Ruschvitz" sowie Antrag auf Fristverlängerung **030.07.214/21**

Der Eigentümer des Flurstückes 20/3 der Gemarkung Ruschvitz Flur 1 hat mit Schreiben vom 17.3.2021 an die Gemeinde Glowe Folgendes beantragt:

1. Verlängerung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Nutzungsbindung des Vorhabens auf 25 Jahre, also über den 30.6.2038 hinaus. Danach sollte die Anlage angebaut und das Gelände renaturiert werden.
2. Errichtung einer weiteren Halle für Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen.

(siehe auch Antrag in der Anlage)

Hinweise des Bauamtes zur Entscheidungsfindung:

zu 1) Die Nutzungsbindung ist nicht nur im Durchführungsvertrag, sondern auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen I.1.1) als Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB festgelegt. Die Gemeinde hat bei Planaufstellung Folgendes Planungsziel angegeben: *Die Gemeinde plant auf dem baulich intensiv vorgenutzten Standort die zeitlich befristete Ansiedlung einer Solaranlage, die zum Teil unter Nutzung der bestehenden der Gebäude als Dachanlage, ansonsten auf den befestigten Freiflächen als Freiflächensolaranlage montiert werden soll. Nach Ablauf der Nutzungszeit sollen die Anlage sowie sämtliche bestehenden baulichen Anlagen vollständig zurückgebaut werden. Der spätere Rückbau wird durch den Vorhabenträger finanziell bereits im Vorfeld abgesichert.* Sollte die Gemeinde dem Antrag zustimmen, so muss auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem Änderungsverfahren geändert werden.

Zu 2)
Der begehrte Standort für eine weitere Halle ist belegen in 2 rechtswirksamen Bebauungsplänen (vorhabenbezogener B-Plan Nr. 25 „Solaranlage Ruschvitz“ und B-Plan Nr. 13 „Ruschvitz“). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Solaranlage Ruschvitz“ ist der Bereich als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A2 für den gesamten Bebauungsplan festgesetzt: *Maßnahme Flächen A2, A4: Erhalt extensiver Strukturen unter Entwicklung des Gehölzbestandes. Auf nicht gehölzbestandenen Flächen ist eine 1x jährliche Mahd zulässig.*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ruschvitz“ ist der Bereich als „Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern“ und als Gewässer festgesetzt (Planzeichen 13.2.2.).

In beiden Fällen wäre eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr möge entscheiden, wie die erforderliche Beschlussvorlage durch die Amtsverwaltung zu den Anträgen vorbereitet werden soll. (zustimmend oder ablehnend)

Hinweis:
Dem Antragsteller soll mitgeteilt werden, dass er einen neuen Antrag stellen soll, der sich nur auf die Solaranlage bezieht.
Der Errichtung einer weiteren Halle wird nicht zugestimmt

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	7	0	0	0

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

4.4 Beschluss über die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen (Gestaltungssatzung) 030.07.196/21

Gemäß § 86 (1) Nr.1 LBauO M-V können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern.

Die Gemeinde Glowe hat beschlossen, die Ortsgestaltungssatzung Polchow grundlegend zu überarbeiten (Grundsatzbeschluss). In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowe am 23.09.2020 wurden diesbezüglich konkrete Vorgaben zur Überarbeitung getroffen. Die Amtsverwaltung hat die Gestaltungssatzung entsprechend der Vorgaben überarbeitet. Es ist somit erneut zu beschließen.

Der Bauausschuss empfiehlt folgende Beschlussfassung:
Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Polchow, das von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist, (Gestaltungssatzung) auf Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015

(GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682).

Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die Satzung beim Landkreis Vorpommern-Rügen anzuzeigen und öffentlich bekannt zu machen.
Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausge-schl.*
7	7	0	0	0

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

4.5 Informationsvorlage über die Überarbeitung der Gestaltungssatzung Glowe (1. Änderung) 030.07.211/21

Gegenstand der Informationsvorlage ist die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Glowe für Teile der Ortslage Glowe über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Webeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen (Gestaltungssatzung Glowe), welche am 26.09.2014 in Kraft gesetzt worden ist.

Die Beschlussvorlage wird in die nächste Sitzung des Bauausschusses verwiesen. Die Abgeordneten möchten sich bitte bis dahin mit dem Vorschlag beschäftigen. Diese Satzung sollte auch gleichzeitig eine Werbesatzung sein, mit der die unkontrollierte Werbung unterbunden werden soll.
In diesem Zusammenhang sind für Werbeaufsteller Flächen zu bestimmen, die der Gemeinde gehören. Es wird darüber abgestimmt.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausge-schl.*
7	7	0	0	0

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

4.6 Fördermittelantrag zur Errichtung einer Radhütte hinter dem Tempelberg 030.07.212/21

Die vorhandene Radhütte ist durch Vandalimus stark geschädigt. Aufgrund der Lage am vielbefahrenen Radweg zwischen Polchow-Spycker und Weddeort ist ein Ersatzneubau geboten. Dieser soll sich vom Design an die Radhütte Alt Glowe/Weddeort, die im Zuge des Wegekonzeptes Rügen durch den Landkreis VR in 2015/2016 aufgestellt wurde, anlehnen. Der Förderantrag ist bis zum 30.04.2021 einzureichen und die Gesamtkosten dürfen 20.000 EUR nicht überschreiten. Daher wird hier nur die Lieferung beantragt. Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Gesamtkosten: 20.000 EUR (netto)

Förderung 80%: 16.000 EUR

Das Vorhaben ist im Haushalt eingeplant. Es besteht eine Vorsteuerabzugsberechtigung.

Der Bauausschuss empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:
Die Gemeinde Glowe beschließt, die alte Radhütte an der Wegegabelung Polchow-Spycker-Weddeort abzubrechen und durch eine neue zu ersetzen. Dafür sollen Fördermittel über das Regionalbudget des Landkreises VR eingeworben werden. Der Antrag ist fristgerecht zum 30.04.2021 zu stellen.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausge-schl.*
7	7	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 18:45 Uhr die Sitzung.

Vorsitz: Protokollant:

Dirk Heinemann Christine Meinert