

Niederschrift

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

| | |
|------------------------|---|
| Sitzungstermin: | Mittwoch, 20.10.2021 |
| Sitzungsbeginn: | 18:00 Uhr |
| Sitzungsende: | 19:07 Uhr |
| Ort, Raum: | Schulungsraum des Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Glowe, An den Boddenwiesen 21, 18551 Glowe |

Anwesend

Vorsitz
Dirk Heinemann

Mitglieder
Martin Gips
Alexander Oberhardt
Uwe Radeisen
Klaus-Dieter Thomas

Protokollant
Uta Protze

Abwesend

| | |
|-------------------|----------------|
| <u>Mitglieder</u> | |
| Michael Blöthner | unentschuldigt |
| Torsten Bähr | entschuldigt |
| Mario Weckmüller | entschuldigt |

Gäste:

Herr Viereck, Herr Bernd Radeisen, Frau Hasselberg - Gemeindevertretung

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 04.08.2021
 - 3.1 Bericht des Bauausschussvorsitzenden
 - 3.2 Einwohnerfragestunde
- 4 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 4.1 Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Rügenradio" der Gemeinde Glowe für den Bau eines Gebäudes als Windmühle 030.07.279/21
 - 4.2 Beschluss über die Anpassung der Gestaltungssatzung Polchow (1. Änderung) in Form der Änderung des Geltungsbereichs 030.07.272/21-01
 - 4.3 Beratung zum Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für die geplante Erweiterung des Ferienhofes "Weddeort" bei Glowe 030.07.261/21
- 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 04.08.2021
- 9 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 9.1 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Erweiterung des Wellnessbereiches im Kellergeschoss und Errichtung eines Pools mit Sauna auf der vorh. Dachterrasse im 1. Obergeschoss über der Rezeption 030.07.278/21
 - 9.2 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Errichtung eines Wohnhauses 030.07.280/21
- 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 5 anwesenden Mitgliedern fest.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es liegen folgende Änderungsanträge vor:

TOP 3.1 Bericht des Bauausschussvorsitzenden
TOP 3.2 Einwohnerfragestunde

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

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 04.08.2021

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 04. August 2021 wird einstimmig bei einer Enthaltung genehmigt.

3.1 Bericht des Bauausschussvorsitzenden

Der Bauausschussvorsitzende berichtet über folgende anstehende Projekte:

- Bau Querung Ortseingang Bobbin
 - Instandsetzung und Verbreiterung der Straße durch die Schaabe
 - Entstehung zwei neuer Querungen in Glowe (Höhe Ostseehalle und Höhe Ortsausgang Glowe bei der Bushaltestelle)
 - Instandhaltung des Radweges Glowe-Juliusruh .
 - Abbiegung Glowe alte Durchgangsstraße
 - Nachweis Stellplätze und ihre Sicherung - Bebauung Glowe Hauptstr. 28/29 (Unterlagen sind dem Protokoll beigelegt)
 - Asphaltarbeiten in Polchow
 - Bau einer Rasthütte und 2 Solarladesäulen für Radfahrer am Tempelberg
 - Instandhaltung der Rasthütte Spyker
 - Bau Treibselanlage
 - Planung Ausbau Tempelberg
-
- Fertigstellung, Restarbeiten und Eröffnung der Ostseehalle
-

3.2 Einwohnerfragestunde

Bürger 1 wollte sich am Schaukasten informieren. Er hat festgestellt, dass noch die Wahlinformationen ausgehängt waren.
 Des Weiteren gab es im Schaukasten die Information, dass man Unterlagen zur Entwicklung von Glowé im Amt einsehen kann.
 Der Bürger war etwas aufgebracht. Er stellte sich die Frage, warum die Unterlagen nicht in Glowé zur Einsicht ausliegen?
 Da die Mitglieder nicht verstanden welche Entwicklung, bittet Herr Heinemann das Bauamt um eine Auskunft per Mail, ob es evtl. Änderungen zu B-Plänen oder FNP sein könnten und warum diese im Amt ausliegen. Dann könnte er dem Bürger 1 eine entsprechende Antwort geben.

4 Beratung zu Beschlussvorlagen

4.1 Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Rügenradio" der Gemeinde Glowé für den Bau eines Gebäudes als Windmühle **030.07.279/21**

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 26/26 der Gemarkung Glowé, Flur 3 beantragte mit Datum vom 15.9.2021 bei der Gemeinde Glowé die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Rügenradio“ zum Zwecke der Errichtung eines Gebäudes als Windmühle mit einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss und einer Ferienwohnung für das Obergeschoss (Anlage). Die Art der Nutzung (Gastronomie) ist bereits jetzt im Mischgebiet zulässig, Ferienwohnungen sind im rechtswirksamen B-Plan im Mischgebiet derzeit ausgeschlossen.

Das geplante Gebäude als Windmühle würde bei 2 Vollgeschossen die weiteren Festsetzungen des B-Planes einhalten.

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

Frau Hasselberg erklärt, dass der Bau einer Windmühle schon in früheren Sitzungen Thema war und Herr Stricker auch bereit wäre ein anderes Gebäude dort zu bauen z.B. einen Leuchtturm.

Die Mitglieder beraten sich und lehnen den Bau der Windmühle aus folgenden Gründen ab:

1. Eine Windmühle ist nicht ortstypisch für die Gemeinde Glowé.
2. Durch die Windmühle werden Autofahrer abgelenkt – es besteht Unfallgefahr.
3. Durch diesen Bau werden neue Ferienwohnungen erzwungen.

Beschlussvorschlag:

Der BA rät der Gemeindevertretung den Bau der Windmühle abzulehnen.

Ausgeschlossen ist/sind:

| Abstimmungsergebnisse | | | | |
|------------------------------|----|------|------------|-------------|
| anwesend | ja | nein | Enthaltung | ausgeschl.* |
| 5 | 5 | 0 | 0 | 0 |

4.2 Beschluss über die Anpassung der Gestaltungssatzung Polchow (1. Änderung) in Form der Änderung des Geltungsbereichs **030.07.272/21-01**

Gegenstand Beschlussvorlage ist die begehrte Änderung des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen (Gestaltungssatzung Polchow).

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 in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.09.2021 beschlossen, die 1. Änderung der Gestaltungssatzung wegen bestehenden Klärungsbedarfs hinsichtlich der Größe des Geltungsbereichs erneut zu überarbeiten.

Grundlage des Beschlusses war dabei der Wunsch des Bürgermeisters der Gemeinde Glowe, über die in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe am 21.04.2021 beschlossene (aber noch nicht bekanntgemachte) 1. Änderung der Gestaltungssatzung Polchow hinsichtlich des **Geltungsbereichs** erneut zu beraten. Es sollte darüber nachgedacht werden, dass die Grundstücke in der Dorfstraße 47 und 48 in Glowe OT Polchow (Gemarkung Polchow, Flur 3, Flurstücke 45/1, 45/3, 45/7) nicht mehr vom Geltungsbereich der 1. Änderung der Gestaltungssatzung Polchow erfasst werden.

Diese **Änderung des Geltungsbereichs** der 1. Änderung der Gestaltungssatzung zielt dabei auf die ausschließliche Herausnahme des „hallenartigen Gebäudes“ am Ortseingang des Ortsteils Polchow ab. Dieses Bestandsgebäude fügt sich bereits wegen seiner Gebäudekubatur (u.a. „Hallenbau“, großes Flachdach, Geschossigkeit) nicht in die spezifische historische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes in Polchow ein. Es handelt sich vielmehr um einen städtebaulichen Ausreißer, welchem an sich keine für den Ortsteil maßstabsbildende bzw. prägende Wirkung zukommt, sodass bereits problematisiert werden kann, ob der sachliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Gestaltungssatzung dieses Gebäude auch grundsätzlich erfasst. So ist die städtebauliche Eigenart des Ortsbildes maßgeblich durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, welche eine Dachneigung aufweisen.

Vor diesem Hintergrund hat die Amtsverwaltung die Gestaltungssatzung Polchow ausschließlich hinsichtlich der begehrten Verkleinerung des Geltungsbereichs entsprechend der Vorgaben überarbeitet. Es ist somit erneut zu beschließen.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe beschließt die in der Anlage beige-fügte 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).

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 | ausgeschl.* |
| 5 | 5 | 0 | 0 | 0 |

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

4.3 Beratung zum Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für die geplante Erweiterung des Ferienhofes "Weddeort" bei Glowe

030.07.261/21

Mit Datum vom 22.7.2021 beantragte der Eigentümer der Ferienanlage „Weddeort“ bei Glowe die Erweiterung des bestehenden Betriebes um zwei Wohnhäuser als Betriebswohnungen, die Errichtung einer Bootshalle als winterfeste Unterstell- und Reparaturmöglichkeit für betriebseigene Boote und zur Überwinterung von Booten Dritter sowie eines Biker- und Carports mit Lademöglichkeit für Elektrofahrräder, eine Radlerrast und eine Veranstaltungsscheune.

Eine von den Betreibern gestellte Bauvoranfrage ausschließlich zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes mit Stallung/Nebengelass wurde vom Landkreis Vorpommern-Rügen am 21.4.2021 abgelehnt mit folgender Begründung:

Die Zulässigkeit der beantragten Bauvorhaben bestimmt sich nach § 35 BauGB (Außenbereich). Eine „Teilprivilegierung.....besteht nicht.....Hinsichtlich der Angemessenheit der geplanten Erweiterung zum vorhandenen Betriebsgebäudeist davon auszugehen, dass der beantragten Erweiterungim Interesse der Schonung des Außenbereiches enge Grenzen zu setzen sind. Das beantragte Vorhaben wird durch die Erweiterung auf einem eigenständigen Grundstück, in nicht unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betrieb äußerlich nicht als betriebszugehörig erkennbar.

Mithin wäre zur Umsetzung der nunmehr im Antrag erweiterten Absichten eine Bauleitplanung erforderlich, wenn die Gemeinde diesem Antrag zustimmt.

Hinweise des Bauamtes zur Entscheidungsfindung:

Der beantragte Bereich ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Bei Zustimmung zur Aufstellung einer Bauleitplanung (empfohlen vorhabenbezogener Bebauungsplan weil Erweiterung eines Betriebes, ein Grundstückseigentümer), ist im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Die geplante Bootshalle befindet sich in ca. 200 m Entfernung in einem derzeit ungenutzten Bereich zur bestehenden Ferienanlage. Auch die 2 neuen Betreiberwohnhäuser stehen nicht in einem engen räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Betrieb. Die geplante Bootshalle und auch die Veranstaltungsscheune erhöhen den Verkehr in diesen Bereich (Zustand gemeindliche Straßen; sind diese ausreichend dimensioniert?).

Zum in der Anlage rot gekennzeichneten Bereich wurde am 7.4.1999 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Weddeort“ aufgestellt mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (4. Änderung). Diese Planverfahren bildeten die Grundlage für die Baugenehmigung nach § 33 BauGB „Umbau eines Stallgebäudes zu einer Betreiberwohnung und 4 Ferienwohnungen“; wurden aber nicht beendet. Mit den neuen Aufstellungsbeschlüssen müssten diese Planverfahren beendet werden durch Aufhebung der damaligen Aufstellungsbeschlüsse.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung Umwelt, Bau und Verkehr möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Da es im Vorfeld schon ein Treffen mit dem Antragsteller gab, erklärt Herr Heinemann den Inhalt des Antrages und den derzeitigen Stand den Mitgliedern.

Die Ausschussmitglieder beraten sich intensiv und kommen zu dem Entschluss den Antrag aus folgenden Gründen abzulehnen:

1. Durch die beantragte Erweiterung kommt es zur Zersplitterung der Gesamtanlage.
2. Die Errichtung einer Veranstaltungsscheune würde in Konkurrenz zur Ostseehalle stehen.
3. Die Straße zum Ferienhof „Weddeort“ ist nicht für diesen Verkehr ausgerichtet.
4. Die Ruhe für die Radfahrer wäre gestört.
5. Man beachte auch die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet. (Adlerhorst)

Herr Heinemann schlägt dem Antragsteller vor, vielleicht die Scheune für eine Naturschutzausstellung zu nutzen oder auch einen kleinen Spielplatz zu errichten.

Er bietet Herrn Friemel an, nochmals Kontakt mit ihm und den Ausschussmitgliedern aufzunehmen.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

5 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung

keine

6 Schließen der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 18:51 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Dirk Heinemann

Uta Protze