Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 10.08.2022
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:20 Uhr
Ort, Raum:	Ostseehalle Glowe, Am Kliff 29, 18551 Glowe

Anwesend

Vorsitz

Dirk Heinemann

Mitglieder

Michael Blöthner

Torsten Bähr

ab TOP 4 (18:07 Uhr)

Martin Gips

Alexander Oberhardt

Uwe Radeisen

Klaus-Dieter Thomas

Mario Weckmüller

Protokollant

Susann Schulze

Gäste:

Herr Viereck - Gemeindevertreter

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 27.04.2022
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 5.1 Antrag auf Teilaufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Süßling (Bereich Stand der 2. Änderung und Ergänzung) 030.07.354/22
- 5.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Wald" wegen Überbauung 030.07.360/22
- 5.3 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Polchow, östlich des ehemaligen Hafens 030.07.375/22
- 5.4 Beratung über einen Antrag zur Änderung des B-Planes Waldsiedlung 4 030.07.381/22
- 5.5 Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung zur Erweiterung der bestehenden Ferienanlage "Weddeort" um ein Betreiberwohnhaus. 030.07.373/22
- 6 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung
- 7 Schließen der Sitzung

nicht öffentlicher Teil

- 8 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 9 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.04.2022
- 10 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 10.1 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Erweiterung eines Wohnhauses und Umnutzung von einer Wohneinheit (WE) zu zwei Wohneinheiten 030.07.376/22
- 10.2 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Änderung Dach des Anbaues und Umänderung Eingang 030.07.377/22

10.3	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen	030.07.382/22
10.4	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Neubau eines Wohnhauses mit einer Dauerwohnung und einer untergeordneten Ferienwohnung	030.07.383/22
10.5	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Umnutzung eines Wohnhauses mit zwei WE zu einem Ferienwohnhaus mit zwei WE	030.07.384/22
10.6	Beschluss über den städtebaulichen Vorvertrag zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wochenendhausgebiet Polchow"	030.07.378/22
10.7	Beschluss über die Vergabe von Planungsaufträgen zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wochenendhausgebiet Polchow"	030.07.379/22
11	Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung	
12	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.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

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

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.04.2022

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 27. April 2022 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

4 Einwohnerfragestunde

Es gab keine Fragen der Einwohner.

An dieser Stelle berichtet Herr Heinemann über allgemeine Baugeschehen in der Gemeinde.

- die touristische Weiterentwicklung Tempelberg: der Auftrag für die Planungsleistungen ist erteilt worden, die Ergebnisse der Vorplanung werden zu September 2022 erwartet
- Treibselanlage: Der Fördermittelantrag ist gestellt, es wird die Genehmigung nach dem BfSchG erwartet. Die Kostenschätzung muss überarbeitet werden, LFI wurde bereits über erhöhte Baukosten informiert, Fördermittelel Antrag soll dahingehend angepasst werden.
- Sanierung Freie Schule Glowe, Absage für Fördermittel wurde von Landkreis erteilt, da es sich um eine freie Schule handelt. Die Schule befindet sich in einem Sanierungsbedürftigen Zustand, aber ohne Förderung nicht von der Gemeinde zu bewerkstelligen.
- Situation Kurplatz, Holzhütten sollen durch neue Hütten ersetzt werden.
- Verkehrssituation Kurplatz: Es gab wieder einen Unfall mit einem Fahrradfahrer. Es soll ein Termin mit dem Verkehrsamt und der Gemeinde stattfinden um die Situation vor Ort zu besprechen z. B. Tempolimit oder Zebrastreifen.
- Weg An de Drift in Polchow: Dieser soll ausgekoffert werden und dann neu abgeschottert. In diesem Jahr kann das nicht mehr ausgeführt werden, da im Haushalt kein Geld eingeplant ist. Die Arbeiten sollen 2023 ausgeführt werden.

Herr Bähr nimmt an der Sitzung teil.

5 Beratung zu Beschlussvorlagen

5.1 Antrag auf Teilaufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Süßling (Bereich Stand der 2. Änderung und Ergänzung)

030.07.354/22

Mit Datum vom 5.5.2022 hat der Eigentümer einen Antrag per Mail an die Gemeinde eingereicht, in welchem um Aufhebung bzw. Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Süßling“ gebeten wird (anonymisierter Antrag nach Datenschutzgrundverordnung in Anlage 1; beantragter Bereich in Anlage 2). Ziel des Antrages ist die Aufhebung oder Änderung der festgesetzten Wohnnutzung (Reines Wohngebiet), um eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes zu einer Ferienwohnung/Ferienhaus zu ermöglichen.

Der Antrag wurde nur für 1 Grundstück gestellt im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Süßling“ im Stand der 2. Änderung und Ergänzung. In der Anlage 3 befindet sich der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung rot dargestellt.

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. (§ 1 Abs. 3 BauGB) Gleiches gilt auf für deren Änderung oder Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung 2011 war das Gebiet unbebaut. Der Antragsteller hat also in einem als Reines Wohngebiet deklarieren Bereich ein Wohnhaus errichtet.

Die Gemeinde muss prüfen, ob durch neue Gründe die Änderung oder Aufhebung für den gesamten Geltungsbereich städtebauliches Planungsziel der Gemeinde ist. Die Änderung/Aufhebung für nur ein Grundstück kann keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen und wäre eine unzulässige Bedarfsplanung. Auch die Auswirkungen einer Aufhebung oder Änderung auf die anderen Dauerwohnnutzer durch eine dann zulässige andere Nutzungsart (Störungspotential?) sind zwingend durch die Gemeinde zu prüfen.

Die Gemeinde hat 2013 große Teile des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Süßling“ aufgehoben, um eine Ferienwohnnutzung in den Gebäuden zu ermöglichen. Der Bereich der 2. Änderung und Ergänzung wurde erst 2011 aufgestellt, um Baurecht zu ermöglichen. Planungsziel bei Planaufstellung war laut Begründung zur Planung: *Entsprechend rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe wird mit der 2. Änderung und Ergänzung des vorliegenden B-Planes die Schaffung von weiteren Baugrundstücken angestrebt zur Bebauung mit Ein- bzw. Doppelhäusern. Als Nutzung sind nur Wohnhäuser zulässig, alle weiteren Nutzungen sind ausgeschlossen.*

Bei einer Aufhebung würde sich das Gebiet nach § 34 BauGB und ist nach Art der Nutzung nur bedingt planerisch steuerbar.

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

Die Ausschussmitglieder besprechen den Antrag und Herr Heinemann erläutert den Sachverhalt. Die Ausschussmitglieder befürworten diesen Antrag nicht.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowe beschließt, dass die erforderliche Beschlussvorlage ablehnend durch

die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
8	8	0	0	0

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

5.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 030.07.360/22 1 "Am Wald" wegen Überbauung

Am 16.5.2022 beantragte der Grundstückseigentümer des Flurstückes 1/153 der Gemarkung Wittower Heide, Flur 11 die Aufnahme in die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Wald“, weil sein Bauantrag abgelehnt wurde, da dieser nicht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes entsprach (Anlage 1).

Aufgrund einer Nachforderung des Amtes Nord-Rügen wurde am 18.5.2021 durch das Planungsbüro des Antragstellers eine Ergänzung zum Antrag eingereicht (Anlage 2). Beantragt wird die Vergrößerung des Baufeldes in nördlicher Richtung für einen überdachten Eingangsbereich, sowie in östlicher Richtung für den Bau einer Garage auf dem Flurstück 1/152.

Im Bebauungsplan ist das Flurstück 1/152 als öffentliche Grünfläche dargestellt mit einem geplanten Wanderweg sowie 2 zu erhalten Bäumen und 2 neu zu pflanzenden Bäumen (Anlage 3). Das Flurstück wurde durch die Gemeinde bereits an den Antragsteller verkauft, so dass das gemeindliche Planungsziel einer öffentlichen Grünfläche mit fußläufiger Verbindung in den Wald nicht mehr umgesetzt werden kann.

Am 15.6.2022, eingegangen im Amt Nord-Rügen am 20.6.2022 beantragte der Eigentümer des Grundstückes 1/136 ebenfalls die Änderung des B-Planes, um eine Terrasse und einen Stellplatz auf dem Flurstück 1/501 (alt 1/137A) zu errichten. Dieses Flurstück wurde von der Gemeinde an den Eigentümer verkauft.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Da die Gemeinde Glowe auch an die nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer der Flurstücke 1/135 und 1/138 die gemeindlichen Flächen, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Fußweg festgesetzt waren, verkauft hat, wäre bei Zustimmung zu den Anträgen die Änderung des B-Planes auch in diesen Bereichen angeraten – Änderung Grünfläche mit Fußweg in Baufläche, da durch die Veräußerung der gemeindlichen Grundstücke der Fußweg städtebaulich nicht mehr umgesetzt werden kann. (Anlage 4 Luftbild mit tatsächlichen Nutzungen). Da die Gemeinde Glowe bereits eine B-Planänderung in diesem Bereich beauftragt hat (Flurstück 144) wäre bei Zustimmung eine Erweiterung des bestehenden Planungsauftrages empfehlenswert.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr möge entscheiden, ob die für die Beschlussfassung erforderliche Beschlussvorlage zu-

stimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Der Antragsteller zu 1 hat die anteilige Kostenübernahme für die Planänderung erklärt, der Antragsteller zu 2 nicht.

Herr Heinemann erklärt den Sachverhalt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowé beschließt, dass die erforderliche Beschlussvorlage zustimmend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
8	8	0	0	0

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

5.3 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Polchow, östlich des ehemaligen Hafens

030.07.375/22

Die Eigentümer des Flurstückes 21/3 in der Gemarkung Polchow, Flur 2 haben am 24.6.2022 einen schriftlichen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke des Dauerwohnens/Zweitwohnens an die Gemeinde Glowé gestellt. Die Einbeziehung weiterer Grundstücke in diesem Bereich des Ortsteils Polchow wurde angeregt. Die Kostenübernahme wurde erklärt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB haben sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowé ist der Bereich unbeplant, weil das ehemals von der Gemeinde vorgesehene Sondergebiet „Hafen“ von der Genehmigungsbehörde versagt wurde. Eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde bis heute von der Gemeinde nicht vorgenommen.

Somit muss bei zustimmender Entscheidung der Gemeinde auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren ergänzt werden.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

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

Außerdem ist bei Zustimmung der noch nicht abschließend definierte Geltungsbereich einer zukünftigen Planung festzulegen (Luftbild in der Anlage)

Herr Heinemann erklärt den Sachverhalt. Ein B-Plan kann hier noch nicht aufge-

stellt werden, da es für diesen Bereich keinen Flächennutzungsplan gibt. Dieser müsste erst ergänzt werden und im 2. Schritt kann dann der B-Plan aufgestellt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowe beschließt, dass eine erforderliche Beschlussvorlage als Ergänzung zum Flächennutzungsplan durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll. Erst wenn die Ergänzung beschlossen ist wird das weitere Vorgehen beraten. Der Antrag auf Aufstellung zum B-Plan wird zum jetzigen Zeitpunkt abgelehnt.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
8	7	1	0	0

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

5.4 Beratung über einen Antrag zur Änderung des B-Planes Waldsiedlung 4

030.07.381/22

Mit Mail vom 25.7.2022 stellten 2 Grundstückseigentümer in Glowe einen Antrag auf Änderung des B-Planes Waldsiedlung 4 (Anlage 1)

Für das Grundstück Waldsiedlung 4 (siehe Luftbild in Anlage 2 - orange markiert) gibt es keinen rechtswirksamen Bebauungsplan der geändert werden könnte. (Übersicht über bestehende B-Pläne in Anlage 3)

Grundstückseigentümer 1 hatte bereits am 17.3.2021 für die unbebauten Bereiche des Grundstückes 36/13 und 36/12 (östlich und westlich des Grundstückes Waldsiedlung 4 einen Antrag auf Erweiterung des B-Planes Nr. 11.1. „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ oder des B-Planes 28 „Waldsiedlung Nord“ zum Zwecke der Errichtung von Gebäuden zum Dauerwohnen gestellt. Die Gemeinde Glowe hat diesen Antrag am 2.6.2021 mit der Begründung abgelehnt, dass eine so große bauliche Verdichtung in diesem Bereich der Gemeinde städtebaulich nicht erwünscht ist. Eine Erhaltung der vorhandenen Natur (Bäume) sollte hier im Vordergrund stehen (Beschluss-Nr. 030.07.170/21) (Anlage 4). Für den Bereich westlich des Grundstückes Waldsiedlung 4 wurde zwischenzeitlich ein positiver Bauvorbescheid für ein Einfamilienwohnhaus mit Garage erteilt. Das Bauantragsverfahren läuft derzeit. Im neuen Antrag ist der östliche Bereich erneut für ein Gebäude zum Dauerwohnen beantragt (gekennzeichnet mit III)

Grundstückseigentümer 2 hat bereits 2014 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Hotels „Meeresblick“ auf den Flurstücken 1/160 und 1/161 gestellt. Diesem Antrag wurde durch die Gemeinde mit Beschluss Nr. 23-284/14 vom 16.4.2014 stattgegeben. Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Hotel Meeresblick“ bereits gefasst (Anlage 5). Das Planverfahren wurde vom Vorhabenträger allerdings nicht weiter verfolgt. Mit dem neuen Antrag wurde dieser Bereich, gekennzeichnet mit römisch I wiederum beantragt, als geplante Nutzung wurde in einer Mail vom 25.7.2022 „Erweiterung Hotelbetrieb mit Ferienwohnungen“

angegeben (Anlage 6).

Der Bereich römisch II ist bereits vom Bebauungsplan Nr. 28 „Waldsiedlung Nord“ beplant, der 2014 rechtswirksam wurde. Die Bauvorhaben sind umgesetzt.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr möge entscheiden, wie mit dem neuerlichen gemeinsamen Antrag umgegangen werden soll.

Hinweise des Bauamtes:

Mit dem bestehenden Aufstellungsbeschluss zu vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Hotel Meeresblick“ kann auch heute noch das Planverfahren weitergeführt werden, wenn es von der Gemeinde weiterhin befürwortet wird; beim Antrag zu III ist zu prüfen, ob die Ablehnungsgründe aus 2021 fortbestehen; der Antrag von Investor 1 zu II erschließt sich nicht, dort besteht bereits umgesetztes Baurecht.

Es wird über den Antrag diskutiert. Es geht in diesem Fall um 3 verschiedene B-Pläne. Der Antrag in dieser Form soll abgelehnt werden und jeder für sich behandelt werden. Wobei es bei Grundstückseigentümer 2 bereits einen bestehenden Aufstellungsbeschluss aus 2014 gibt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowe beschließt, dass die erforderliche Beschlussvorlage ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll mit der Begründung, dass jeder Antrag und damit jeder B-Plan einzeln betrachtet wird

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
8	8	0	0	0

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

5.5 Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung zur Erweiterung der bestehenden Ferienanlage "Weddeort" um ein Betreiberwohnhaus. 030.07.373/22

Der Eigentümer der Ferienanlage „Weddeort“ hat am 11.3.2022 einen Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung zur Erweiterung der bestehenden Ferienanlage „Weddeort“ um ein Betreiberwohnhaus gestellt (Anlage). Da die Ferienanlage sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen und der Flächennutzungsplan wäre zu ändern.

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

Herr Heinemann erklärt den Sachverhalt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowe beschließt, dass die erforderliche Beschlussvorlage zustimmend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
8	7	1	0	0

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

6 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung

keine

7 Schließen der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 18:28 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Dirk Heinemann

Susann Schulze