

Grundsatzbeschluss über den Antrag auf teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Ruschvitz" von Sondergebiet "Landwirtschaftliches Gewerbe" in ein Sondergebiet "Beherbergung mit Ferienwohnen" sowie Erweiterung des Geltungsbereiches um einige Flurstücke

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 18.07.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	30.08.2023	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	06.12.2023	Ö

Sachverhalt

Mit Mail vom 29.5.2023 hat ein Immobilienbüro für eine potentielle Käufergemeinschaft für die Flurstücke 24/4, 26/1, 27/1, 31/1, 32/1, und 25 der Gemarkung Ruschvitz Flur 1 einen Antrag auf teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ruschvitz“ gestellt und um die Erweiterung des Bebauungsplanes auf die Flurstücke 28, 29 und 30 gebeten. (Antrag und Lagepläne in der Anlage).

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Ruschvitz“ wurde unter folgenden städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt (Zitat aus der Begründung zur Planung): *Mit der Planung werden durch die Gemeinde folgende Planungsziele verfolgt: Entwicklung der Wirtschaft (Nutzung der durch den Tourismus eröffneten Wertschöpfungspotenziale zur Stärkung von Landwirtschaft und verarbeitendem Gewerbe), Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (brachgefallenes Gebäude).*“

Die beantragte Änderung betrifft nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, so dass Konflikte zwischen dem weiterhin auf den angrenzenden Flächen ausgewiesenen landwirtschaftlichem Gewerbegebiet und einem Sondergebiet „Beherbergung und Ferienwohnen“ entstehen können.

Die beantragte Änderung von einem Sondergebiet „Landwirtschaftliches Gewerbe“ in ein Sondergebiet „Beherbergung mit Ferienwohnen“ stellt einen völlig neuen Planansatz dar. Hierzu müsste auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Die Gemeinde muss überlegen, ob an diesem Standort ohne Infrastruktur Beherbergung und Ferienwohnen etabliert werden soll und kann.

Die beantragte Erweiterung um die Flurstücke 28, 29, 30 ist durch die Flächennutzungsplandarstellung nicht gedeckt. Nur ein Teilbereich des Flurstückes 28 ist als Sonderbaufläche dargestellt (Anlage 4). Alle 3 Flurstücke liegen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Auf allen 3 Grundstücken befinden sich gesetzlich geschützte Biotope.

Die im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 13

„Ruschvitz“ mit dem Vorhabenträger Matuschak enthaltenen Forderungen, welche für eine Umsetzung des B-Planes erforderlich sind, wurden bis heute nicht erfüllt. Eine vollständige Umsetzung des B-Plane Nr. 13 bis heute auch nicht erfolgt.

Es handelt sich insbesondere um die verkehrliche Erschließung und die Abwasserbeseitigung. Im Verfahren zur Aufstellung wurde gefordert, dass für die verkehrliche Erschließung gem. RAS-K-1 auf Grund der Verkehrsstärke MSV (in der Richtung, in der abgelenkt wird) ein Aufstellbereich einzurichten ist (Abbiegespur).

Außerdem sollte die Gemeindestraße ausgebaut werden, weil die Zufahrt von der L 30 nach Ruschvitz in einem schlechten Zustand ist. Die Schmutzwasserentsorgung muss mittels Druckrohrleitung zur öffentlichen Kläranlage Glowe sichergestellt werden. Auch dies ist noch nicht erfolgt. Demnach kann die Erschließung von Ruschvitz derzeit nicht als gesichert angesehen werden. Auch die geforderte Löschwassersicherung mittels Zisterne in einer Größe von 96 m² ist noch nicht errichtet.

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

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 5.7.2023 beraten und empfiehlt der Gemeindevertretung den Antrag abzulehnen. Es kann eine Werterhaltung und Neubau auf den bereits vorhandenen Flächen im Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Planes erfolgen, jedoch keine Erweiterung oder Änderung des B-Planes und FNPs.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe beschließt, dem Antrag nicht zuzustimmen. Die Werterhaltung und/oder der Neubau von Gebäuden kann auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:			Nein:	X	
Kosten:		€	Folgekosten:			€
Sachkonto:						
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:			Nein:		

Anlage/n

1	Antrag (öffentlich)
2	beantragter Änderungsbereich (öffentlich)
3	beantragter Ergänzungsbereich (öffentlich)
4	Darstellung im Flächennutzungsplan (öffentlich)

5	Getungsbereich rechtswirksamer B-Plan (öffentlich)
---	--

Von: frank.fuchs.berlin@t-online.de [mailto:frank.fuchs.berlin@t-online.de]

Gesendet: Montag, 29. Mai 2023 12:09

An: Ulrich, Thomas <th.ulrich@amt-nord-ruegen.de>

Cc: Benz, Bernhard <bernhardbenz@t-online.de>

Betreff: 18551 Glowe, Ruschvitz 3/5

sehr geehrter Herr Ulrich,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Firma Benz Immobilien aus Berlin, vertreten eine Käufergemeinschaft, die mit dem Eigentümer des oben genannten Grundstücks über dessen Verkauf verhandelt.

Für das Grundstück hat die Gemeinde Glowe/ Rügen am 22.07.2009 den Bebauungsplan Nr. 13 "Ruschvitz" beschlossen. Uns liegt die aktuellste Satzungsfassung mit Stand 04.12.2009 vor.

Aus Gesprächen Anfang des Monats Mai mit Herrn Bürgermeister Thomas Mielke und anderen Gemeindevertretern ging hervor, dass ein Interesse an der touristischen Entwicklung der Gemeinde Glowe allgemein besteht. Die von uns vertretene Käufergemeinschaft wäre bereit, das oben genannte Grundstück zu erwerben und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu entwickeln.

Hierzu wäre es allerdings erforderlich, den Bebauungsplan durch die Gemeinde zu verändern und das Grundstück einer erweiterten Nutzung zuzuführen. Erst dann wäre ein Erwerb des Grundstück durch die von uns vertretene Käufergemeinschaft von Interesse.

Wie bereits in dem Telefonat zwischen Ihnen, verehrter Herr Ulrich, und dem Unterzeichner von Anfang Mai erwähnt, stellen wir uns folgende Veränderungen des B-Plans, die in der kommenden Bauausschuss-Sitzung am 05.07.2023 beraten werden könnten, vor:

zu I.1.1: Das Sondergebiet "Landwirtschaftliches Gewerbe" wird aufgehoben.

Es sollen zulässig sein "Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen"; das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei zweigeschossiger Bauweise mit Dachausbau in offener Bauweise zugelassen sein (I.1.3).

Des Weiteren soll der B-Plan um die Flurstücke Nr. 28, Nr. 29 und Nr. 30 erweitert werden.

Sollte unter diesen Voraussetzungen der Neubau von und der Ausbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen möglich sein, würde einem Erwerb durch die von uns vertretene Käufergemeinschaft nichts im Wege stehen. Eine schnelle Entwicklung des Grundstücks könnte schon jetzt zugesagt werden.

Wir bitten, unser Anliegen dem Buausschuss der Gemeinde vorzulegen.

Gern stehen der Unterzeichner und Vertreter der Käufergemeinschaft zu Gesprächen und zur Beantwortung von Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Benz Immobilien

Frank Fuchs

Tel. 0177-7558008

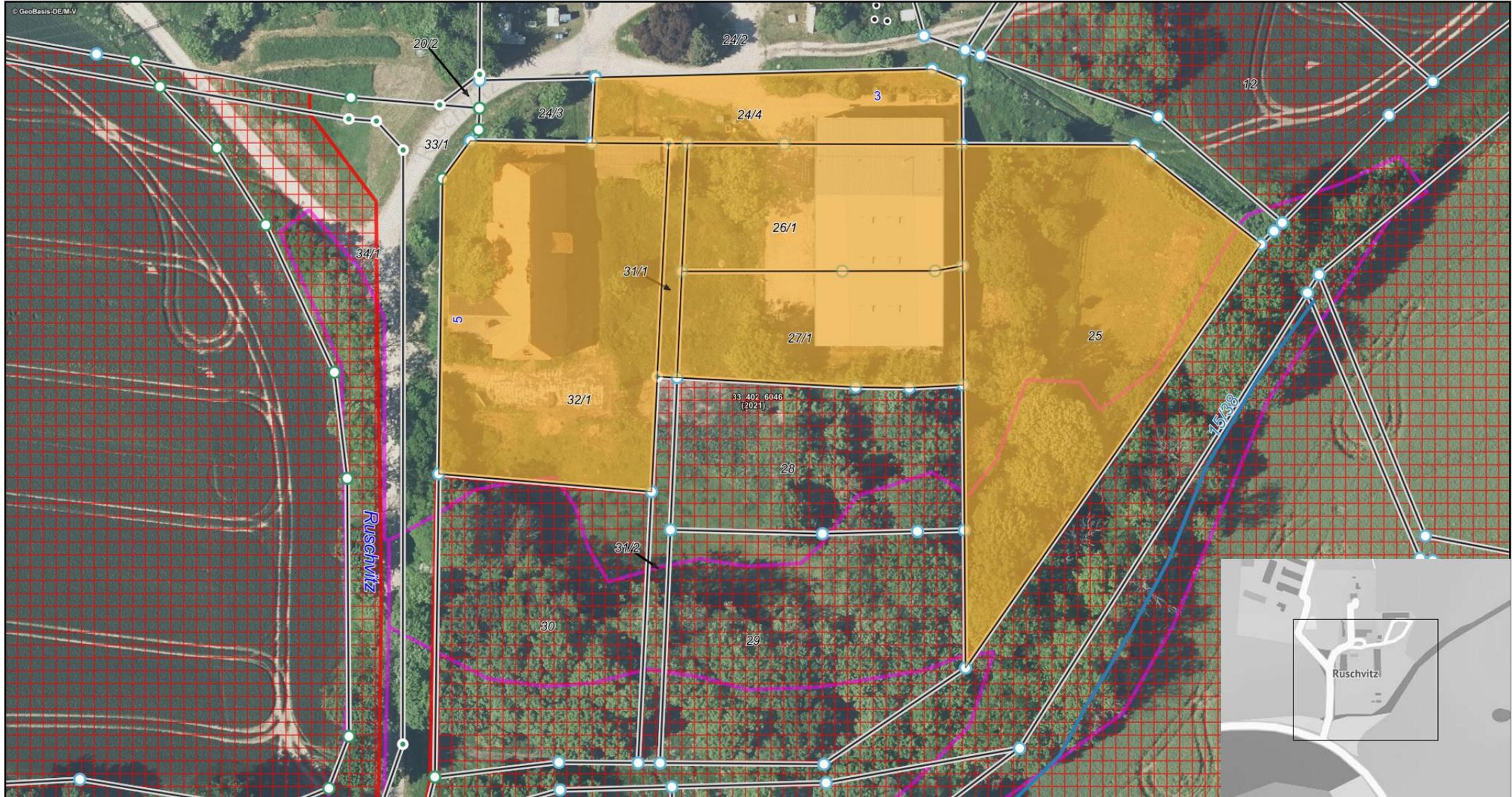
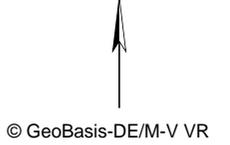


Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

Datum: 12.06.2023



Bearbeiter: Riedel
Gemarkung: Ruschwitz (132960)
Flur: 1
Maßstab dieses Auszugs: 1: 1000

beantragter Änderungsbereich



Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

Datum: 12.06.2023

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Ruschwitz (132960)
Flur: 1
Maßstab dieses Auszugs: 1: 1000

beantragter Ergänzungsbereich



Nord-Rügen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Bauamt

Ansprechpartner / in
Birgit Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Telefon: 038302-800135
Telefax: 038302-800-145

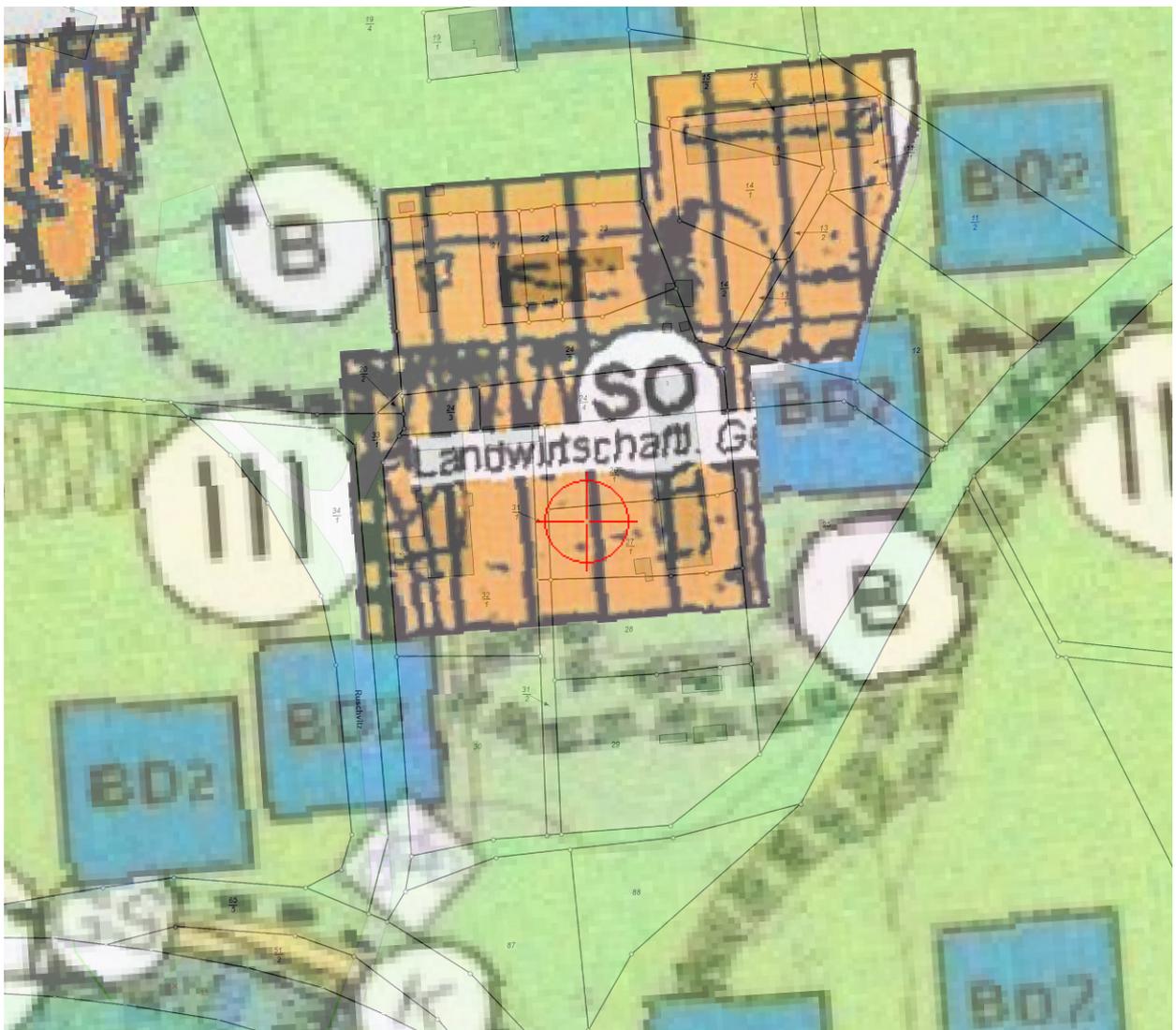
Planauskunft Teil 1 Karte / Zeichnung / Plan

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:

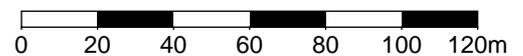
_____ für die zuständige Verwaltung

ergänzende Angaben:



Ausdruck vom 09.06.2023 um 09:24:07

Maßstab 1:2000





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

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.

- Landschaftsplan Teillandschaftsplan Erstaufstellung vom 23.03.2022
- Bebauungsplan 13 Ruschwitz Erstaufstellung vom 02.11.2010
- Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet 1. Änderung vom 15.10.2010
- Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet Erstaufstellung vom 21.01.2005

Ausdruck vom 09.06.2023 um 09:24:07



Nord-Rügen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Bauamt

Ansprechpartner / in
Birgit Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Telefon: 038302-800135
Telefax: 038302-800-145

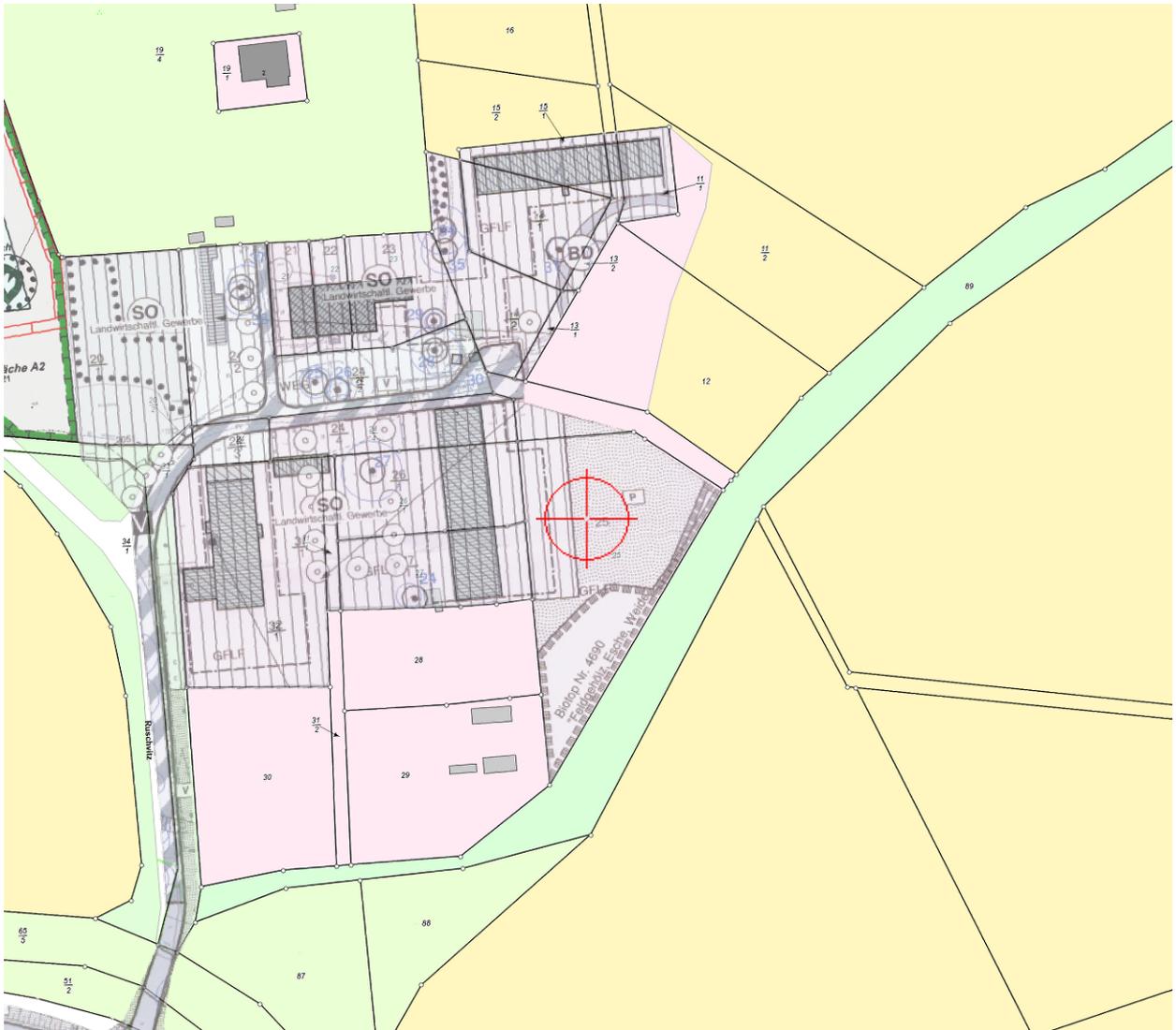
Planauskunft Teil 1 Karte / Zeichnung / Plan

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:

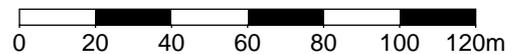
_____ für die zuständige Verwaltung

ergänzende Angaben:



Ausdruck vom 12.06.2023 um 08:01:57

Maßstab 1:2000





Nord-Rügen

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Bauamt

Ansprechpartner / in
Birgit Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard
Telefon: 038302-800135
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

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.

- Landschaftsplan Teillandschaftsplan Erstaufstellung vom 23.03.2022
- Bebauungsplan 13 Ruschwitz Erstaufstellung vom 02.11.2010
- Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet Erstaufstellung vom 21.01.2005

Ausdruck vom 12.06.2023 um 08:01:58