

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 einen 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)
---	--