

Niederschrift

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

Sitzungstermin: Mittwoch, 05.07.2023

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:58 Uhr

Ort, Raum: Schulungsraum des Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Glowe, An
den Boddenwiesen 21, 18551 Glowe

Anwesend

Vorsitz

Uwe Radeisen

Vertretung für: Dirk Heinemann

Mitglieder

Michael Blöthner

Torsten Bähr

ab 18:03 Uhr (TOP3)

Martin Gips

Alexander Oberhardt

Klaus-Dieter Thomas

Mario Weckmüller

Protokollant

Uta Protze

Abwesend

Vorsitz

Dirk Heinemann

entschuldigt

Gäste:

Thomas Mielke - Bürgermeister

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 01.02.2023
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 5.1 Vorstellung Wirtschaftlichkeitsstudie Photovoltaik Hafengebäude
- 5.2 Beratung Wegführung Wittower Heide
- 5.3 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 030.07.461/23
- 5.4 Beschluss über die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glowe im Bereich der von der Genehmigungsbehörde versagten Flächen am Hafen in Polchow 030.07.410/22
- 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 01.02.2023
- 10 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 10.1 Verkauf einer Teilfläche aus dem Flurstück 107/3, Gemarkung Wittower Heide, Flur 4 030.07.447/23
- 10.2 Antrag auf Einbeziehung eines Grundstückes in den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Polchow" 030.07.456/23
- 10.3 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Abbruch Schuppen und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage 030.07.460/23
- 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 stellvertretende Ausschussvorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 6 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 01.02.2023

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 01. Februar 2023 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

Herr Bähr nimmt an der Sitzung teil (18:03 Uhr).

4 Einwohnerfragestunde

Bürgerin 1:

Im Internet ist das ehemalige Haus der Familie Suhr, an der Strandpromenade liegend, als zukünftiger 3 stöckiger Neubau ausgeschrieben.

Wird dieser von der Gemeinde genehmigt?

Herr Radeisen antwortet, dass dieses erst zu einem späteren Zeitpunkt Thema ist.

Bürgerin 2:

Sie erinnert nochmals an das Aufstellen eines Schildes „Wittower Heide“, so dass eine Abgrenzung zum NCC-Gebiet erkennbar ist.

5 Beratung zu Beschlussvorlagen

5.1 Vorstellung Wirtschaftlichkeitsstudie Photovoltaik Hafengebäude

Herr Blöthner hatte im Amt einen Termin mit Frau Fuchs. Diese stellte die Wirtschaftlichkeitsstudie Photovoltaik für das Hafengebäude vor.

Herr Blöthner berichtet den Mitgliedern das diese Anlage 44.000,00 € kostet und in 3 bis 4 Jahren abgezahlt sein wird und bis zu 70% rentabel ist.

In den Haushalt sind bereits 60.0000,00 € eingestellt inkl. Kosten für die Rüstung und die Statik für das Dach.

Die Mitglieder des Bauausschusses empfehlen einstimmig der Gemeindevertretung den Bau der Photovoltaikanlage auf dem Hafengebäude

Das Bauamt möchte bitte einen Beschluss vorbereiten.

5.2 Beratung Wegführung Wittower Heide

Herr Uwe Radeisen erklärt nochmals den Sachverhalt, dass die Gemeinde den illegalen Weg gesperrt hat. Er liegt im B-Plan 11 und ist nicht zulässig und unverantwortlich zwecks Sicherheit.

Er verliest das Ergebnis des Gesprächs von Herrn Ulrich mit Frau Pries von der Forst und Frau Hartmann-Ruuck als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft.

Die Mitglieder beraten sich anhand der beigefügten Skizze, auf der die kontrollierte Wegführung durch den Wald dargestellt ist.

Herr Uwe Radeisen fasst noch einmal zusammen, dass die Gemeinde die Erstellung und Unterhaltung der Wegfläche übernehmen müsste und mit der Eigentümergemeinschaft zwecks Duldung des Anlegens eines Waldweges gesprochen werden müsste.

Es gibt nur diesen Vorschlag und keine andere Möglichkeit momentan!

5.3 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

030.07.461/23

Mit Mail vom 29.5.2023 hat ein Immobilienbüro für eine potentielle Käuferschaft 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 „Rusch-

vitz“ 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 abgebogen wird, ein Aufstellbereich einzurichten ist (Abbiegespur).

Außerdem sollte die Gemeindestraße ausgebaut werden, weil der Zustand der Zufahrt von der L 30 nach Ruschwitz 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 Ruschwitz 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 möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage durch die Amtsverwaltung zustimmend oder ablehnend vorbereitet werden soll.

Herr Uwe Radeisen stellt die Frage an seine Mitglieder Änderung des B-Planes und FNP ja oder nein?

Herr Blöthner erinnert noch einmal daran, dass die Gemeinde keine großen Projekte innerhalb ihres Gebietes mehr genehmigen wolle. Außerdem befindet sich Ruschwitz im Außenbereich. Er lehnt das Projekt ab.

Dem schließen sich Herr Gips und Herr Oberhardt an.

Herr Weckmüller weist darauf hin, dass der Vorhabenträger Herr Matuschak die Forderungen aus dem B-Plan nicht umgesetzt hat. Ob der neue Investor diese übernimmt ist fraglich. Außerdem würden bei einer Erweiterung Biotope zerstört werden. Er ist gegen eine Erweiterung des FNP.

Herr Thomas: Er schlägt vor, nur die alten Gebäude zu reaktivieren. Keine Erweiterung.

Herr Bähr vergleicht das Projekt mit dem in Spycker, welches bereits abgelehnt wurde.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Werterhaltung und Neubau auf den bereits vorhandenen Flächen durch den Investor, jedoch keine Erweiterung oder Änderung des B-Planes und FNPs.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	5	1	1	0

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

**5.4 Beschluss über die 2. Ergänzung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glowe im
Bereich der von der Genehmigungsbehörde versagten
Flächen am Hafen in Polchow**

030.07.410/22

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe hat am 5.10.2022 folgenden Beschluss gefasst: Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für die Ergänzung des Flächennutzungsplanes für die bei der Genehmigung versagten Bereiche vorzubereiten.

In der Teilgenehmigung aus dem Jahre 2004 heißt es zu den Gründen der Versagung der Sondergebietsflächen 1 „Ferienhausgebiet“ bei Polchow: *„Entsprechend Erläuterungsbericht befindet sich das gesamte Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ und im 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz MV. Eine Ausnahme von den Verboten des § 19 LNatSchG wurde nicht in Aussicht gestellt.....Ohne Herausnahme aus dem LSG und einer Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Verboten nach § 19 LNatSchG M-Vist die Genehmigung zu versagen.“*

In der Teilgenehmigung aus dem Jahre 2004 heißt es zu den Gründen der Versagung der Sondergebietsfläche 6 „Hafen“ Polchow: *Entsprechend Erläuterungsbericht befindet sich der Bereich im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“.....Durch den Landkreis Rügen, SB Naturschutz wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass keine Veranlassung besteht, über den Bestand hinaus eine Darstellung im 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatSchG MV vorzunehmen und geschützte Biotope zu überplanen.....“*

Die Bereiche SO 1 und SO 6 befinden sich 2022 im nunmehr geltenden 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatschAG MV (Naturschutzausgleichsgesetz MV) und im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Die bereits bebauten Bereiche östlich des Hafens sind in der geplanten Neufassung des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ herausgenommen (Anlage 2)

In der Stellungnahme der Gemeinde Glowe zur Neufassung des Landschaftsschutzgebietes vom 11.2.2021 (Beschluss-Nr. 030.07.033/21 des Hauptausschusses vom 24.2.2021) wurden die versagten Bereiche nicht zur Herausnahme beantragt.

Somit haben die im Versagungsbescheid aus dem Jahr 2004 benannten Problemlagen weiterhin Bestand.

Dieser TOP wird einstimmig von den Mitgliedern zurückgestellt

6 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung

keine

7 Schließen der Sitzung

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende beendet um 18:40 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Uwe Radeisen

Uta Protze

