

## Niederschrift

---

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

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 18.10.2023  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:31 Uhr  
**Ort, Raum:** Ostseehalle Glowe, Am Kliff 29, 18551 Glowe

---

#### **Anwesend**

##### Vorsitz

Dirk Heinemann

##### Mitglieder

Torsten Bähr  
Martin Gips  
Alexander Oberhardt  
Uwe Radeisen  
Klaus-Dieter Thomas

##### Protokollant

Uta Protze

#### **Abwesend**

##### Mitglieder

Michael Blöthner	entschuldigt
Mario Weckmüller	entschuldigt

#### **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 05.07.2023
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 5.1 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
- 5.2 Antrag auf Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 "Schloss Spycker" 030.07.465/23
- 5.3 Antrag des Eigentümers des Grundstückes zwischen Glowe und Rügenradio auf Errichtung eines Co-Working-Zentrums mit Landeplatz für senkrecht startende und landende elektrisch angetriebene Fluggeräte und 110 3-geschossige Reihenhauswohnungen. 030.07.480/23
- 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 05.07.2023
- 10 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 10.1 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Umbau und Erweiterung Bungalow zum Wohnhaus 030.07.481/23
- 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 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 mit 6 Ja-Stimmen ohne Enthaltung, bestätigt.

---

### 3 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.07.2023**

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 05. Juli 2023 wird mehrheitlich mit 5 Ja-Stimmen und 1 Enthaltungen genehmigt.

---

### 4 **Einwohnerfragestunde**

Bürger 1 fragt nochmals nach dem Bau des Radweges als Verbindung von Rügen Radio zum Kurpark.

Herr Heinemann verweist auf TOP 5.3 und bietet ihm ein Sonderrederecht zu diesem Punkt an.

---

### 5 **Beratung zu Beschlussvorlagen**

---

#### 5.1 **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-V .....ist 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 11.2.20221 (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.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowe empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den Bereich des ehemaligen Hafens in Polchow mit Umgriffsflächen soll der Flächennutzungsplan ergänzt werden.
2. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, Honorarangebote einzuholen und das für die Planergänzung erforderliche Honorar im nächsten Haushaltsplan einzustellen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Ausgeschlossen ist/sind:

<b>Abstimmungsergebnisse</b>				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	0	6	0	0

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

**5.2 Antrag auf Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 "Schloss Spycker"**

**030.07.465/23**

Mit Datum vom 28.7.2023 hat die KBB 1. Investitionsgesellschaft Berlin mbH (Eigentümerin) einen Antrag auf Änderung und Ergänzung des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Schloss Spycker“ mit einer Projektstudie eingereicht (Anlagen 1-3).

Es werden folgende Änderungen angestrebt:

- Erhöhung der Zimmerzahl auf 130 Zimmer in einem Neubau
- Erweiterung Spa- und Wellnessbereich in einem Neubau
- Neubau Rezeption
- Neubau von 4-6- Chalets (Familienwohnungen)
- Schlossumbau zu Restaurants, Bar, Küche, Appartements
- Erlebniswelt Schosspark
- 4-6 Übernachtungsmöglichkeiten für Radfahrer (Neubau)
- Einrichtung öffentliches WC
- Verbesserung des gastronomischen Angebotes durch Vielspartenangebot wie Bier-

garten, Fahrradimbiss (Neubau), Cafe´ im Souterrain im Schloss, Cafe´ im Schlossgarten (Neubaau), Pizzeria, griechische Küche, asiatische Fusionsküche, gehobenes Restaurant im 1. OG im Schloss

- Kreativangebote (Ateliers zum Malern und Töpfern) (Neubau)
- Naturlehrpfad, NABU-Station, Vogelerkundungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nur der Bereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 als Baufläche dargestellt. Bei Zustimmung zur geplanten Änderung und Ergänzung des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 ist ebenfalls der Flächennutzungsplan zu ändern.

Teile der beantragten Ergänzungsbereiche liegen im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (Flurstück 33). Eine Herausnahme der Ergänzungsbereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (zuständig Landkreis Vorpommern-Rügen) ist Voraussetzung für eine Planung.

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

Die Mitglieder des Bauausschusses sprechen sich für eine maßvolle Erweiterung des Schloss Spycker aus um es zu erhalten und wirtschaftlich betreiben zu können. Jedoch entscheidet die Gemeinde über alle Belange, die den B-Plan betreffen wie z. B. Gestaltung usw.

Herr Heinemann fasst wesentliche Punkte aus der Diskussionsrunde der Mitglieder noch einmal zusammen:

Das Schloss muss erhalten werden und im baulichen Fokus bleiben.

Die Gastronomie muss erweitert werden.

Bau eines öffentlichen WC`s z.B. für Radfahrer

Es sollen Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Umweltaspekt muss beachtet werden – naturnahe Architektur (Holz, Glas, Begrünung) im Einklang und Harmonie mit der Natur.

Die Eigentümer sollten nicht ständig wechseln.

Einbindung der Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)

Errichtung von Ladesäulen für E-Fahrräder

### **Beschluss:**

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

Ausgeschlossen ist/sind:

<b>Abstimmungsergebnisse</b>				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

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

### **5.3 Antrag des Eigentümers des Grundstückes zwischen Glowe und Rügenradio auf Errichtung eines Co-Working-Zentrums mit Landeplatz für senkrecht startende und landende elektrisch angetriebene Fluggeräte und 110 3-geschossige**

**030.07.480/23**

---

## Reihenhauswohnungen.

Mit Mail vom 18.9.2023 hat der Eigentümer der Flurstücke 22/14 und 23/3 der Gemarkung Glowé, Flur 3 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB an die Gemeinde Glowé gestellt (Antrag, Lageplan und Masterplan in der Anlage)

Es sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:

1. Errichtung von dreigeschossigen Reihenhäusern mit 110 Wohnungen a 70 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Haus (150 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
2. Errichtung Co-Working-Zentrum (Lage im Masterplan im Südosten an der L 30 im Hang (Fläche schraffiert- Zeichnung in der Anlage)
3. Landeplatz für elektrische Fluggeräte auf dem Dach des Gebäudes für Co-Working.

Derzeitig weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowé für den beantragten Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ aus. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ausgeführt:

*Unabhängig von der angestrebten Prädikatisierung als Ostseebad ist es für einen Erholungsort von entschiedener Bedeutung über qualifizierte gestaltete öffentliche Grünflächen zu verfügen. Dabei soll dem geplanten Kurpark besondere Bedeutung zukommen. **Aus den übrigen Flächenanforderungen ist dafür eine Fläche in geringer nordöstlicher Entfernung zum Ortszentrum zwischen der Sondergebietsfläche „Kur“ und dem Sondergebiet „Rügenradio“ prädestiniert.** Die Fläche soll unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation, der notwendigen fußläufigen Querungen und der herausragenden Lage mit Sichtbeziehungen zum Kap Arkona als Landschaftspark auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen gestaltet werden. Durch das Anlegen weiterer Parkflächen im Rahmen des B-Planes „Rügenradio“ sowie durch die fertiggestellte Promenade ist eine kurze Erreichbarkeit sowie hohe Frequentierung gewährleistet.*

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Sollte die Gemeinde Glowé dem Antrag zustimmen. Ist im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan zu ändern, da sich der beantragte vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Die Mitglieder des Bauausschusses lehnen diesen Antrag einstimmig ab.

Der Antrag entspricht nicht dem Interesse der Gemeinde. Die dreigeschossigen Häuser sind viel zu groß und zu hoch.

In unmittelbarer Nähe des Grundstückes ist Wohnbebauung. Dort würde das Wohnen durch elektrische Flugkörper (Schaffung von Lärm) stark beeinträchtigt werden.

Der Bauausschuss ist der Meinung, dass die Fläche folgendermaßen entwickelt werden könnte:

Schaffung von Grundstücken mit einer Größe von 400 – 600 Quadratmetern und Errichtung von Eigenheimen (max. 2 geschossig) zum Dauerwohnen.

Gleichzeitig erfolgt die Verbindung Rügen Radio – Kurpark durch den Bau des Radweges.

Herr Haase wird einstimmig durch die Mitglieder ein Sonderrederecht eingeräumt.  
Die Fragen von Herrn Haase wurden jedoch schon im Vorfeld beantwortet.

**Beschluss:**

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

Ausgeschlossen ist/sind:

<b>Abstimmungsergebnisse</b>				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

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

---

## **6 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung**

Es gab keine Fragen und Mitteilungen.

---

## **7 Schließen der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende beendet um 18:39Uhr die Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

---

Dirk Heinemann

---

Uta Protze