



# Beschlussauszug

aus der  
6. Sitzung der Gemeindevertretung Rankwitz  
vom 25.05.2020

---

## **Top 6    Beschluss der Gemeindevertretung Rankwitz über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hafen Rankwitz" der Gemeinde Rankwitz**

Die Usedomer Feinfisch GmbH beabsichtigt, die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke des Bebauungsplangebietes Nr. 3 nutzungsseitig neu zu ordnen. Zu diesem Zweck hat die Usedomer Feinfisch GmbH ein städtebauliches Konzept erstellt und dieses am 12.08.2019 im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung vorgestellt.

Die Gemeindevertretung steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Die Gemeindevertretung Rankwitz begrüßt Planungsabsichten zur städtebaulichen Neuordnung, die zu einer qualitativen Aufwertung der maritimen Infrastruktur des Hafengebiets beitragen und das Erholungs- sowie Arbeitsplatzangebot erweitern.

Zwischenzeitlich ist ein weiterer Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ der Gemeinde Rankwitz von Frau Kampf Fischer eingegangen. Sie möchte in das bis dahin beantragte Änderungsverfahren einbezogen werden.

Nach Aussage von Herrn Pietsch möchte er, nachdem er ein Gespräch mit Frau Kampf-Fischer hatte, sein Änderungsverfahren allein durchführen. Das durch ihn beauftragte Planungsbüro lehnt bislang, ebenfalls ein gemeinsames Änderungsverfahren mit Frau Kampf-Fischer ab.

Es ist nicht ungewöhnlich, dass mehrere Änderungsverfahren zeitgleich für einen Bebauungsplan durchgeführt werden. Das tut man, um keine Abhängigkeiten der Vorhabenträger voneinander zu erzeugen und um so schnell zu einer städtebaulichen Lösung und deren Umsetzung zu kommen.

In einer Beratung der Gemeindevertreter und Bauausschussmitglieder im Amt Usedom Süd am 05.03.2020 wurde vorgeschlagen, noch einmal ein gemeinsames Gespräch mit den Vorhabenträgern und dem Planungsbüro zu führen und sich dann abschließend auf eine Verfahrensweise zu einigen.

Die Verwaltung bleibt bei ihrer Empfehlung, die beantragten Änderungen in getrennten Verfahren durchzuführen.

Herr Kögler erklärt, dass die CDU-Fraktion sich intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt hätte. Er bittet darum, dass der Passus *„Die Gemeindevertretung Rankwitz begrüßt Planungsabsichten zur städtebaulichen Neuordnung, die zu einer qualitativen Aufwertung der maritimen Infrastruktur des Hafengebiets beitragen und das Erholungs- sowie Arbeitsplatzangebot erweitern.“* aus dem Beschluss in den Sachverhalt verschoben wird.

Ebenso wird das Amt Usedom-Süd aufgefordert, das bereits am 10.02.2020 in der Gemeindevertretung beschlossene und am 05.03.2020 im Bauamt vorgeschlagene gemeinsame Gespräch bis spätestens 05.06.2020 als Ortstermin im Hafenerbereich Rankwitz zu arrangieren.

### **Beschluss:**

### **Beschlussempfehlung:**

#### **1.**

#### **Geltungsbereich**

Für das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

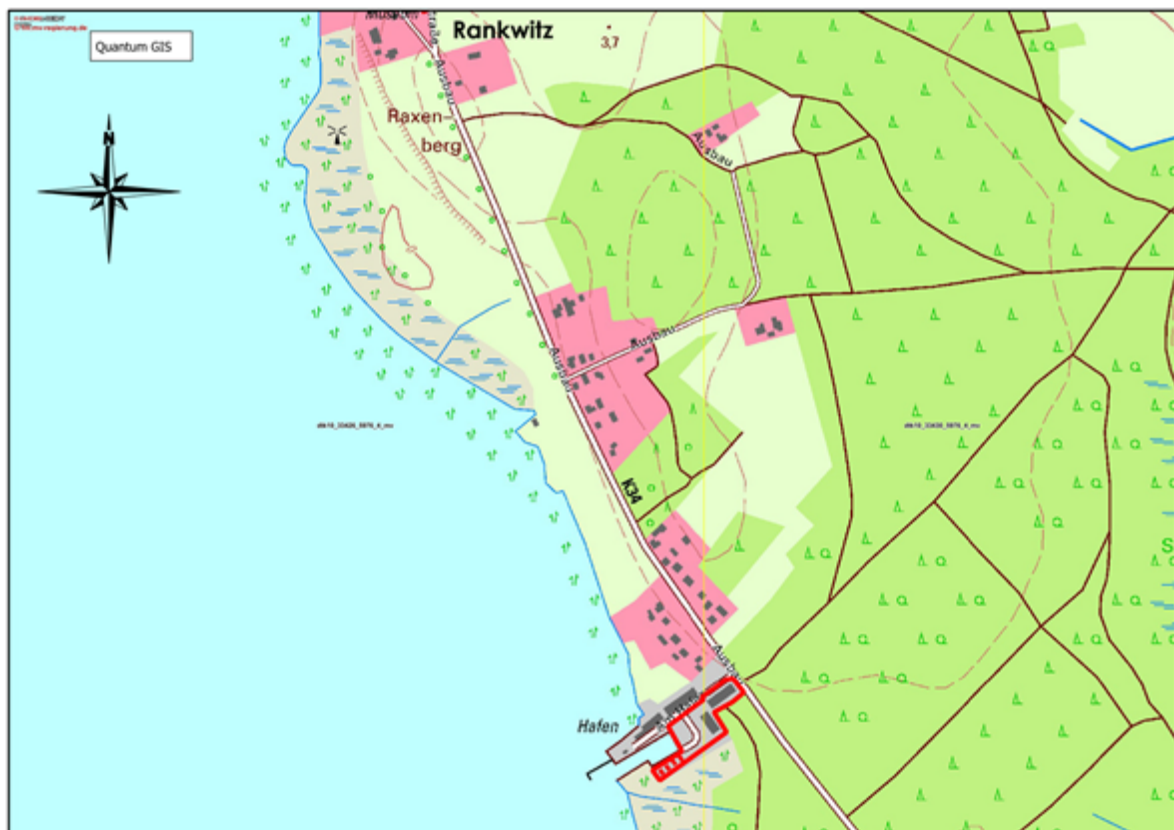
|            |  |
|------------|--|
| Gemarkung  | Krienke  |
| Flur       | 4  |
| Flurstücke | 8/4, 8/5, 8/6, 10/1, 10/2, 40/5 - 40/8 und 40/10 teilweise |
| Fläche     | rd. 0,7 ha   |

beschließt die Gemeindevertretung Rankwitz die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 befindet sich im Ortsteil Rankwitz- Ausbau südwestlich der Kreisstraße 34.

Das Planänderungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hafen und Fremdenbeherbergung südlich der Straße Am Hafen mit den zu den Gebäuden 3, 5, 6 und 7 zählenden Grundstücksflächen.

### **Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz der Gemeinde Rankwitz**



## **Begründung der Planaufstellung und Planungsziele**

Die Usedomer Feinfisch GmbH beabsichtigt die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke des Bebauungsplangebietes Nr. 3 nutzungsseitig neu zu ordnen. Zu diesem Zweck hat die Usedomer Feinfisch GmbH ein städtebauliches Konzept erstellt und dieses am 12.08.2019 im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung vorgestellt.

Folgende grundsätzliche Investitionen sind geplant:

- Das Lagergebäude im Eingangsbereich zum Hafen (Gebäude 3) wird verkleinert und fassadenseitig neugestaltet. In dem der Kreisstraße 34 zugewandten Gebäudeteil ist eine kleine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs als Angebot für die Nutzer des Plangebietes und die Einwohner der Gemeinde Rankwitz vorgesehen. Im südlichen Gebäudeteil werden Lager- und Wirtschaftsräume eingerichtet.
- Die südlich angrenzende Lagerhalle (Gebäude 5) wird durch ein modernes Mehrzweckgebäude ersetzt. Der überwiegende Teil des Gebäudes wird für die Ferienwohnnutzung und für Mitarbeiterwohnungen für den Bedarf der Einrichtungen des Plangebietes ausgewiesen. Angrenzend an die Straße Am Hafen werden für die Nutzer der Liegeplätze u. a. Aufenthalts- und Sanitärräume bereitgestellt.
- Die Ferienwohnnutzung soll auf der Freifläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch einen Neubau (geplantes Gebäude 6) fortgeführt werden, der architektonisch mit dem Neubau des Mehrzweckgebäudes (Gebäude 5) harmonisiert.
- Die 4 kleinen Ferienhäuser auf der Südseite des Hafenbeckens (Gebäudeensemble 7) sollen fassadenseitig saniert und durch Balkone ergänzt werden.
- Die auf der Stirnseite des Hafenbeckens vorhandenen Freiflächen mit der Teichanlage sollen gestalterisch als Aufenthaltsraum aufgewertet und durch einen Pavillon (geplantes Gebäude 10) mit Außensitzflächen ergänzt werden. Die vormals vorgesehene massive Bebauung mit Gebäude 6 wurde an die südliche Grundstücksgrenze versetzt, um den Blick auf den Hafen frei zu machen.
- Die Abwassersammelanlage wird entsprechend den geltenden Vorschriften und dem perspektivischen Bedarf erneuert.
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden gemäß den aktuellen Planvorstellungen lage- und kapazitätsseitig angepasst.  
Das Planänderungsgebiet ist als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen, welches überwiegend hafenspezifischen und touristischen Nutzungen dienen soll und auch künftig der öffentlichen Nutzung als Wasserwanderrastplatz zugänglich bleibt.  
Mit den aktuellen Planungsabsichten werden die Festsetzungen des Gebietstyps und die Schwerpunkte der Planung beibehalten.  
Es wird jedoch eine klare Trennung zwischen den maritimen Infrastruktureinrichtungen und den Ferienwohnnutzungen vollzogen.  
Kapazitäten
- Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F. der 1. und 2. Änderung sind bisher im Planänderungsgebiet maximal 31 Ferienwohnungen zulässig.  
Mit der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 3 wird die festgesetzte Kapazitätsobergrenze nicht erhöht, sondern lediglich die örtliche Verteilung im Planänderungsgebiet angepasst.  
Die Ferienwohnungen sollen vor Ort betrieben werden und damit ganzjährig einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen.
- Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F. der 1. und 2. Änderung ist bisher im Planänderungsgebiet 1 Mitarbeiterwohnung vorgesehen.  
Im Rahmen der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 3 sollen bis zu 5 Mitarbeiterwohnungen zugelassen werden, um bei Bedarf den im Bebauungsplangebiet Nr. 3 tätigen Arbeitskräften ein Wohnangebot unterbreiten zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 3 soll in einem 3. Änderungsverfahren hinsichtlich der konkreten Nutzungsarten und der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den aktuellen Planungsabsichten angepasst werden.

### **3. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rankwitz i. d. F. der 1. Änderung ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet Hafen und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen.

Die Planungsziele für die 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 3 befinden sich somit mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

### **4. Aufstellungsverfahren**

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

(§ 1 (8) BauGB)

Das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Planänderungen und der zu beachtenden Betroffenheiten der Umweltbelange nicht anwendbar.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten. In der Umweltprüfung sind die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einhergehenden Auswirkungen im Verhältnis zu dem gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zulässigen Nutzungskonzept darzustellen.

Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist eine Bestandsaufnahme zu dokumentieren, eine Bilanzierung des zusätzlich zu erwartendem Eingriff vorzunehmen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

### **5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

### **6. Kostenübernahme**

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstehenden Kosten sind durch die Vorhabenträgerin, die Usedomer Feinfisch GmbH, zu tragen.

Hierzu wird die Gemeinde Rankwitz mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

**7.**

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

**Beschluss-Nr.: GVRa-0258/20**

**Ja-Stimmen: 4**

**Nein-Stimmen: 3**

**Enthaltungen: 2**