

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Rankwitz

Beschlussvorlage
GVRa-0052/25

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Antragstellung, Stand Mai 2025, zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hafen Rankwitz"

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 16.06.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Rankwitz (Vorberatung)	16.07.2025	N
Gemeindevertretung Rankwitz (Entscheidung)	02.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rankwitz beschließt, der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ grundsätzlich zuzustimmen.

Sachverhalt

Bisherige Chronologie:

Für den Neubau des Gebäudes Nr. 8 (Neubau Restaurant, Betrieb- und Ferienwohnungen) wurde am 26.04.2022 eine Baugenehmigung erteilt.

Hierfür wurde am 10.02.2025 der Antrag auf Verlängerung beim Landkreis eingereicht. Die Beteiligung erfolgte noch nicht, da Unterlagen seitens des Landkreises nachgefordert wurden.

Im **Oktober 2022** erfolgte ein Antrag auf die 4. Änderung zum B-Plan Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ von Frau Kampf-Fischer.

Grober Inhalt:

3 Baufelder

Änderung Gebäude Nr. 8 in der Kubatur (Grundfläche größer, zusätzliches Geschoss)

Errichtung eines Gebäudes mit Betriebswohnungen auf derzeitigem Parkplatz

Errichtung eines Bootslagers neben dem Dorfladen

-Plan siehe Anhang-

Die Antragstellung wurde durch die Gemeindevertretung am 14.11.2022 abgelehnt. Es wurde auf die bestehende Baugenehmigung verwiesen.

Am **24.04.2023** wurde das Einvernehmen der Gemeinde für die 1. Änderung zur Baugenehmigung v. 26.04.2022 abgefragt.

Übersicht der Änderung zur Baugenehmigung:

	Baugenehmigung	Antrag auf Änderung
Nutzung	Gastronomie, Betriebswohnung und 4 Ferienwohnungen	Gastronomie, 8 Ferienwohnungen, Betriebswohnung entfällt zu Gunsten von mehr Ferienwohnungen
Aufzug	Positionierung im Laubengang	Positionierung im Gebäude neben Treppenhaus
UG	Zugang über gewendelte Treppe, 4 Abstellräume, Raum für Schwimmbad- technik, Hausanschlussraum und Elektroraum separat	Zugang über gerade Treppe, Abstellraum mit 8 Abtrennungen, Schwimmbadtechnik entfällt, Hausanschlussraum und Elektroraum vereint, lichte Raumhöhe von 2,70m zwingend notwendig für Lüftungsanlage Gastronomie
EG	Gemeinschaftsfläche, Zugang Betriebswohnung, Büro, Wellnessbereich mit Schwimmbad	es entfallen Gemeinschaftsfläche, Zugang Betriebswohnung, Büro und Schwimmbecken, stattdessen haben wir eine Ferienwohnung, Wellnessbereich mit Sauna

1.OG	Betriebswohnung mit Galerieebene, 4 Ferienwohnungen mit Galerieebene	Entfall der Betriebswohnung, dafür 3 Ferienwohnungen
Staffelgeschoss	Galerieebenen	neues ausgebautes Dachgeschoss, als Staffelgeschoss mit kleiner 2/3 Fläche zum 1.OG kein Vollgeschoss, 4 weitere Ferienwohnungen, Außenfassade Pfostenriegelkonstruktion vor Holzständerwand mit Glaspaneelen
Dach	Satteldach mit Neigung 19° mit Dachgauben mit 2,9 Neigung	Satteldach mit 5° Neigung, Photovoltaik auf Dach
Gebäudehöhe	Firsthöhe max. 8,95m über OKFF EG	Firsthöhe max. 9,635m über OKFF EG, Erhöhung um ca. 69cm
Balkone und Terrassen	Terrassen und Balkontiefe Nordwestansicht ca. 1,50m, Trennung zwischen Betriebswohnung und Ferienwohnungen	Terrassen und Balkontiefe Nordwestansicht ca. 1,86m (EG und 1.OG), für Vergrößerung wurde Außenwand ins Gebäude verschoben, durch Wegfall Betriebswohnung durchgehende Balkone
Laubengang	massive Brüstung	Glasbrüstung oder Kunststoff/- Metallpaneele, Absturzsicherung feuerhemmend, Laubengangverlängerung durch Wegfall Aufzug/ Betr. Wohnung und weiterer Laubengang wegen Staffelgeschoss
Fassade	Klinkerfassade und HPL-Platten	Klinker und WDVS, Staffelgeschoss mit Pfosten-Riegel-Konstruktion, Glas und Kunststoffpaneele

Das Einvernehmen seitens der Gemeindevertretung wurde am 22.05.2023 versagt. Begründung: Es wird auf die erteilte BG verwiesen dessen maximaler baulicher Umfang seinerzeit durch die Gemeinde bestätigt wurde.

Am **03.11.2023** wurde der Antrag zur 1. Änderung zur BG v. 26.04.2022 seitens des Landkreises abgelehnt. Begründung: *-siehe Anhang-*

Hinweis: Die Teilunterkellerung wurde bereits im Antragsverfahren zur BG befreit!

Gegen diesen Ablehnungsbescheid ging Frau Kampf-Fischer in Widerspruch.

Der Widerspruchsbescheid seitens des Landkreises wurde am 26.04.2025 erlassen. Dieser wurde per PZU zugestellt.

Mit Posteingang vom **15.05.2025** wurde einer erneute Antragstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hafen Rankwitz“ durch Frau Kampf-Fischer beim Amt Usedom-Süd eingereicht.

In dieser Antragstellung wird nur noch das Gebäude 8 betrachtet.

Statt der genehmigten Gastronomie mit Betriebswohnung, vier Ferienwohnungen und Gemeinschaftsfläche soll nun eine Gastronomie mit acht Ferienwohnungen und Gemeinschaftsfläche entstehend. Die Betriebswohnung soll entfallen.

Durch die B-Plan-Änderung soll das Nutzungskonzept des Gebäudes Nr. 8 mit dem Inhalt

der 1. Änderung zur Baugenehmigung umgesetzt werden.
Die Änderungen zum rechtskräftigen B-Plan sind der Antragstellung zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	BG vom 26-04-2022 (nichtöffentlich)
2	Ablehnung LK 1. Änderung zur BG (nichtöffentlich)
3	Antragstellung 2022_Hafen Rankwitz 01-02 B-Plan (nichtöffentlich)
4	Antragstellung 2022 _Schreiben_Antrag Änderung B-Plan (nichtöffentlich)
5	250514_Schreiben_Antrag Änderung B-Plan_u (öffentlich)
6	250404_Usedom_Hafen Rankwitz 01-05 B-Plan neu (öffentlich)
7	Ansicht Rankwitz4_klein (öffentlich)
8	Ansicht Rankwitz8_klein (öffentlich)
9	Ansicht Rankwitz9_klein (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Rankwitz	9						