

N i e d e r s c h r i f t

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow

Sitzungstermin: Dienstag, 21.06.2016

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:45 Uhr

Ort, Raum: Gemeindezentrum Gägelow, Untere Str. 15, 23968 Gägelow

Anwesende Mitglieder

Vorsitz

Herr Reinhard Siedenschnur

Mitglieder

Herr Frank Bahlcke

Herr Konrad Larek

Herr Volker Schwarz

Herr Alexander Fenner

Herr Manfred Harloff

Herr Jörg Hünemörder

Verwaltung

Frau Susanne Böttcher

Frau Annette Kutschera

Gäste

Herr Martin Hufmann

Herr Heinz-Josef Polzer Ingenieurbüro Polzer

Herr Uwe Wandel

Abwesend

Mitglieder

Herr Hans-Peter Sturmheit

Herr Volker Oldenburg

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Information zum aktuellen Planungsstand Umbau ehem. Gaststätte "Aldino"

- 4 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow
hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/13GV/2016-311
- 5 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“
hier: Information und Diskussion zum Aufstellungsbeschluss
- 5.1 B-Plan Nr. 11 Proseken Süd
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 19.04.2016
- 8 Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
- 9 Beräumung Flurstück 4/151, Flur 1, Gemarkung Proseken durch die Anwohner
Vorlage: VO/13GV/2016-312
- 10 Anfragen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 11 Vertrag zur Vermarktung einer Teilfläche des Flurstücks 6/7, Flur 1, Gemarkung Proseken
Vorlage: VO/13GV/2016-314
- 12 Grundstücksangelegenheiten
- 13 Bauvoranfragen und Bauanträge
- 14 Sonstiges

Öffentlicher Teil

- 15 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
--

Der Bauausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Es sind 7 von 9 Ausschussmitgliedern anwesend.

zu 2 Bestätigung der Tagesordnung
--

Die Tagesordnungspunkte 6 bis 8 (neu 3 bis 5) werden vor der Einwohnerfragestunde behandelt.

Die Tagesordnung wird um folgenden Punkt erweitert:

Im öffentlichen Teil:

TOP 5.1 B-Plan Nr. 11 Proseken Süd

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

zu 3	Information zum aktuellen Planungsstand Umbau ehem. Gaststätte "Aldino"
-------------	--

Herr Polzer stellt die Planung vor. Zuerst wurde eine Bestanderfassung gemacht, wonach sich herausstellte, dass das Gebäude stark sanierungsbedürftig ist – es müsste ein neues Dach hergestellt werden und eine Feuchtesanierung ist notwendig. Es wurden drei Vorschläge zur Umsetzung ausgearbeitet. Hier empfiehlt der Planer den kompletten Abriss und Neubau des Gebäudes. Die Abrisskosten werden mit ca. 20.000,- € geschätzt. Vor dem Abriss muss jedoch geprüft werden, ob dort Baurecht besteht. Es ist eine Bauvoranfrage zu stellen.

zu 4	3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/13GV/2016-311
-------------	--

Herr Hufmann erläutert die Änderungen des Flächennutzungsplanes. Er weist darauf hin, dass das Amt für Raumordnung immer wieder zu Bedenken gibt, dass der F-Plan so anzupassen ist, dass er den aktuell gültigen Festsetzungen des RREP entspricht – erst dann kann ein Zielabweichungsverfahren beantragt werden.

Nach kurzer Diskussion wird festgelegt, dass die Abstandsflächen auf 30 m zu ändern sind.

Sachverhalt:

Der Beschluss vom 28.06.2016 ist aus folgenden Gründen aufzuheben, da zum Einen die vorgeschlagene Änderung zur Ergänzung des Waldschutzabstandes nicht erforderlich ist und zum Anderen ein Mitwirkungsverbot des Vorschlagenden gemäß § 24 KV M-V bestand. Zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers wird daher der Gemeindevertretung empfohlen, den Beschluss vom 28.06.2016 aufzuheben und neu zu fassen.

Nachdem die Gemeindevertretung den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 01.07.2014 gebilligt hatte, wurden zwischen dem 28.07.2014 und dem 29.08.2014 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden durch die Träger öffentlicher Belange sowie auch durch die Bürger der Gemeinde zahlreiche Bedenken zu dem vorgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes geäußert.

Im Vordergrund standen dabei die Erweiterung der Sondergebietsflächen für Windkraftanlagen südöstlich von Stofferstorf und die Tatsache, dass die im Plan dargestellten Ausgleichsflächen teilweise nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund dieser Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs folgende Änderungen vorgenommen:

- Das dargestellte sonstige Sondergebiet "Windenergieanlagen" (Vorentwurf Fläche 3) wird reduziert und entspricht jetzt in seiner Ausdehnung dem im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) dargestellten Eignungsgebiet Windenergieanlage. Die Reduzierung betrifft insbesondere den nordwestlichen Bereich des ursprünglich ausgewiesenen Sondergebietes.
- Die ursprünglich vorgesehene Darstellung einer Ausgleichfläche südlich der Ortslage Gägelow (Vorentwurf Fläche 4) entfällt vollständig aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit.
- Die Ausgleichsfläche südlich von Weitendorf wird aus demselben Grund um rd. die Hälfte reduziert (Vorentwurf Fläche 6).

Der so geänderte Entwurf soll nun öffentlich ausgelegt und zur erneuten Beteiligung der TÖB versendet werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Beschluss vom 28.06.2016 aufzuheben und wie folgt neu zu fassen zzgl. der festgelegten Änderungen zu den Abstandsflächen:

- 1) Die Gemeindevertretung Gägelow billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht gemäß Anlagen.
- 2) Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung inkl. Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 3) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7
Nein- Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

zu 5	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ hier: Information und Diskussion zum Aufstellungsbeschluss
-------------	--

Herr Hufmann und Herr Wandel erläutern den Sachverhalt. Es liegt der Gemeinde ein Antrag der Wohnungsgesellschaft Gägelow auf Änderung des B-Planes Nr. 16 vor - Umwandlung einer Grünfläche in Wohnbaufläche zur Errichtung eines Eigenheimes. Es gibt weiterhin einen Antrag eines Grundstückseigentümers zum Kauf eines Teilstückes der Straße zum Zwecke der Zusammenlegung zweier Grundstücke. Es wird empfohlen, dies gemeinsam in der B-Plan Änderung zu berücksichtigen, da die Grundstücke unmittelbar aneinander grenzen. Entsprechende Abstimmungen auch bzgl. der Kostenbeteiligung müssen mit den Beteiligten erfolgen. Die Gemeinde ist möglichst von Kosten freizuhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss befürwortet diese Vorgehensweise.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7
Nein- Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

zu 5.1	B-Plan Nr. 11 Proseken Süd
---------------	-----------------------------------

Herr Hufmann erläutert nochmals die Kriterien des RREP.

Es wird vorgeschlagen ein Abwägungsverfahren anzustreben – Herr Hufmann gibt jedoch zu bedenken, dass das Amt für Raumordnung dagegen klagen könnte.

Weiterhin wird über die mit dem B-Plan Nr. 11 in Zusammenhang stehenden Ausgleichsmaßnahmen gesprochen. Da die Gemeinde selbst nicht ausreichend Flächen zur Verfügung hat, besteht die Möglichkeit zum Ankauf von Punkten im Rahmen der Ökokonten-Kompensationsflächen MV in der Landschaftszone Ostseeküstenland.

Vorteile für die Gemeinde sind u.a.:

keine Ausschreibung der Maßnahmen, keine Überwachung der Ausführung der Pflanzmaßnahmen, keine Entwicklungspflege und keine Verantwortlichkeit für Erhalt und Pflege auf Dauer, kein Monitoring

Die Gemeinde hätte hier eine einmalige Summe von 12.500,- € zu zahlen.

Beschluss:

Der Bauausschuss befürwortet diese Vorgehensweise.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7
Nein- Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

zu 6	Einwohnerfragestunde
-------------	-----------------------------

Es sind keine Bürger anwesend.

zu 7	Billigung der Sitzungsniederschrift vom 19.04.2016
-------------	---

Die Sitzungsniederschrift wird gebilligt.
Zuvor wird die Protokollkontrolle durchgeführt.

Protokollkontrolle:

- **Wanderweg Hotel Wyndham Garden**
Bzgl. der Herstellung des Weges geht die Gemeinde in Vorkasse und die Kosten werden vom Hotel erstattet.
- **Tor Sportplatz Proseken**
Das Tor wurde geliefert und muss noch eingebaut werden. Hier gibt es noch Klärungsbedarf mit der Feuerwehr.

Die Niederschrift vom 19.04.2016 wird bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7
Nein- Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

zu 8	Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
-------------	---

Es liegen keine Anfragen von Nachbargemeinden vor.

zu 9	Beräumung Flurstück 4/151, Flur 1, Gemarkung Proseken durch die Anwohner Vorlage: VO/13GV/2016-312
-------------	---

Sachverhalt:

Die Anwohner des o.g. Flurstücks (Brandweg zwischen Kirschenallee und Ahornring) wurden Ende April schriftlich zur Räumung des Flurstücks aufgefordert.

Die Reaktionen darauf waren unterschiedlich. Mehrere Anwohner verwiesen auf mündliche Absprachen mit dem Bauamt des damaligen Amtes Gägelow, dass eine eingeschränkte Nut-

zung (Komposthaufen u.ä.) durch die Anwohner erlaubt wurde und diese im Gegenzug das Flurstück pflegen.

Dieser Einwand sollte nochmals im Bauausschuss diskutiert werden.
Insbesondere zu klären ist:

- Soll die Räumung weiter betrieben werden.
- Sollen die Anwohner darauf hingewiesen werden, dass ehemals mündliche Absprachen zur Nutzung und Pflege nicht mehr gelten.
- Wird die Pflege des Flurstücks durch die Gemeinde gewährleistet.

Der Bauausschuss berät nochmals in der nächsten Sitzung über dieses Thema.

zu 10 Anfragen und Mitteilungen

Die Zierkirschen im Fliederweg in OT Gägelow müssten beschnitten werden. Vorab sind hier jedoch die Eigentumsverhältnisse zu klären.

Anmerkung Bauamt: Die Bäume befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Zuständigkeiten bzgl. der Bushaltestellen an Bundes- und Landesstraße sind zu klären.

Es wird nochmals zum TOP 3 Information zum aktuellen Planungsstand Umbau ehem. Gaststätte "Aldino" beraten.

Hierzu erläutert Herr Wandel den zukünftigen Bedarf an Hortplätzen in der Gemeinde. Da sich herausgestellt, dass ein größerer Bedarf besteht, sollte ggf. ein Hortneubau vorderste Priorität besitzen. Das Gebäude „Aldino“ sollte hier eher zweitrangig betrachtet werden.

Der Bauausschuss teilt die Meinung des Bürgermeisters und empfiehlt die Beauftragung eines Planers für den Bau eines neuen Hortgebäudes. Für die Maßnahme sollen Fördermittel beantragt werden. Frau Kutschera übernimmt die Aufgabe innerhalb der Verwaltung.

zu 15 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Die Öffentlichkeit wird wieder hergestellt. Der Bauausschuss hat über folgende Themen beraten und seine Empfehlung ausgesprochen:

zu 11

Vertrag zur Vermarktung einer Teilfläche des Flurstücks 6/7, Flur 1, Gemarkung Prosenken

Vorlage: VO/13GV/2016-314 Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Abschluss des beigefügten Maklervertrages unter Hinzufügung der im Sachverhalt genannten Ergänzungen zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen:	7
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Die Sitzung wird um 22:45 Uhr geschlossen.

Siedenschnur
Bauausschussvorsitzender

Susanne Böttcher
Protokollant/in