

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

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow

Sitzungstermin: Dienstag, 12.09.2017

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 21:15 Uhr

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

Anwesende Mitglieder

Vorsitz

Herr Reinhard Siedenschnur

Mitglieder

Herr Konrad Larek

Herr Volker Schwarz

Herr Hans-Peter Sturmheit

Herr Alexander Fenner

Herr Manfred Harloff

Herr Jörg Hünemörder

Verwaltung

Frau Susanne Böttcher SB Bauamt

Gäste

Frau Monique Otto Stadt- und Regionalplanung

Herr Dirk Stein

Herr Uwe Wandel

Abwesend

Mitglieder

Herr Frank Bahlcke

Herr Volker Oldenburg

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Einwohnerfragestunde

- 4 Ersuchen um das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb einer Windkraftanlage Typ Enercon E-70 E4 in der Gemarkung Gägelow, Flur 1, Flurstück 138/3
Vorlage: VO/13GV/2017-372
- 5 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" der Gemeinde Gägelow
Hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: VO/13GV/2017-377
- 6 Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
- 7 Anfragen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 8 Verkauf des Flurstücks 9/1, Flur 1, Gemarkung Proseken
Vorlage: VO/13GV/2017-370
- 9 Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 174/6, Flur 1, Gemarkung Gägelow
Vorlage: VO/13GV/2017-373
- 10 Verkauf des Flurstücks 239/1, Flur 1, Gemarkung Gägelow
Vorlage: VO/13GV/2017-374
- 11 Auswertung des Gebotsverfahrens zum Verkauf des Flurstücks 8/3, Flur 1, Gemarkung Proseken
Vorlage: VO/13GV/2017-375
- 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
-------------	---

Herr Siedenschnur eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.
Es sind 7 von 9 Bauausschussmitgliedern anwesend.

zu 2	Bestätigung der Tagesordnung
-------------	-------------------------------------

Die Tagesordnung wird wie folgt geändert:

TOP 5: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" der Gemeinde Gägelow
Hier: Aufstellungsbeschluss

Die nachfolgenden TOP verschieben sich entsprechend.

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

zu 3	Einwohnerfragestunde
-------------	-----------------------------

Familie Bauen aus Gägelow zeigt Interesse an einem Baugrundstück in Weitendorf und erkundigt sich nach dem aktuellen Stand bzgl. B-Plan, Erschließung usw..

zu 4	Ersuchen um das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf immissions-schutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb einer Windkraftanlage Typ Enercon E-70 E4 in der Gemarkung Gägelow, Flur 1, Flurstück 138/3 Vorlage: VO/13GV/2017-372
-------------	--

Herr Wandel erläutert, dass es sich bei der Bürgerwind Gägelow GmbH & Co. KG um die Landgesellschaft MV handelt. Ggf. können 26 % der Anteile von der Gemeinde übernommen werden – es wurde mündlich zugesichert, dass die Anteile von der Landgesellschaft für die Gemeinde frei gehalten werden.

Durch das Bürgerbeteiligungsgesetz verzögert sich der Bau.

Sachverhalt:

Der Antragsteller Bürgerwind Gägelow GmbH & Co. KG plant auf dem Flurstück 138/3 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, die Errichtung und den Betrieb einer WKA des Typ Enercon E-70 E4 mit einer Nabenhöhe von 113,5m, einem Rotordurchmesser von 71,0m (Gesamthöhe 149,0m) und einer Nennleistung von 2,3 MW.

Im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens nach § 4 BImSchG wird die Gemeinde von der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem StALU WM, mit Schreiben vom 07.08.2017 (PE am 08.08.2016) um ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) ersucht.

Die Prüfung der Gemeinde umfasst hierbei ausschließlich das Planungsrecht nach den §§ 31 und 33 bis 35 BauGB.

Der Vorhabenstandort der WKA befindet sich ca. 1,5 km südlich der Ortslage Gägelow, östlich der Ortslage Stofferstorf und nördlich der Splittersiedlung Voßkuhl im bereits bestehenden Windpark Gägelow (siehe Lageplan).

Das hier in Rede stehende Gebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen, da es weder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles noch im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes belegen ist. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit richtet sich daher nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 5 BauGB sind Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windenergie dienen, im Außenbereich privilegiert, wenn die Erschließung ausreichend gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das hier in Rede stehende Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow als „Sondergebiet für Windenergieanlagen“ ausgewiesen. Die geplante WKA befand sich laut Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) im festgelegten „Eignungsgebietes Windenergieanlagen“ Nr. 4 Gägelow. Durch das Urteil des Obergerichts M-V vom 15.11.2016 (Az.: 3L 144/11) wurde das RREP WM 2011 hinsichtlich der Konzentrationsflächenplanung für Windenergieanlagen für unwirksam erklärt.

Die Prüfung weiterer öffentlicher Belange ist u.a. Gegenstand des Genehmigungsverfahrens und obliegt den zuständigen Behörden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach den §§ 36 und 35 zum Antrag (StALU WM-51-4535-5712.0.1.6.2V-74022) von Bürgerwind Gägelow GmbH & Co. KG auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Windkraftanlage (WKA) Typ Enercon E-70 E4 mit 113,5 m Nabenhöhe (NH) und einer Nennleistung von 2,3 MW in der Gemarkung Gägelow, Flur 1, Flurstück 138/3, unter der Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit der Anlage.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 4
Nein- Stimmen: 3
Enthaltungen: 0

zu 5	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" der Gemeinde Gägelow Hier: Aufstellungsbeschluss Vorlage: VO/13GV/2017-377
-------------	--

Frau Otto vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung erläutert den Sachverhalt.

Folgende Punkte sollten ggf. im Zuge der B-Plan Änderung mit aufgenommen werden:

- Herr Harloff darauf hin, dass bei Nutzung der Kapelle Weitendorf keine Parkflächen vorhanden sind.
- Eine Anwohnerin möchte eine größere Carportanlage bauen.
- Der Geltungsbereich sollte in Richtung Norden überprüft werden.

Sachverhalt:

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist eine vorliegende Anfrage, auf dem Flurstück 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, eine Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Für das betroffene Grundstück ist im Ursprungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Schaffung eines öffentlichen Parks konnte aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Auch das ursprüngliche städtebauliche Konzept, in dem Bereich eine dreiseitige Bebauung um eine zentrale Grünfläche zu schaffen, konnte bisher nicht umgesetzt werden, da einzelne Gebäude inzwischen abgerissen wurden sowie Flächenverkäufe stattgefunden haben. Darüber hinaus befinden sich auf der Fläche Nebengebäude, die abgerissen werden sollen.

Auch die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf im Nordosten des ursprünglichen Geltungsbereiches wird künftig nicht mehr benötigt. Um einen städtebaulich geordneten Abschluss der Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 reagiert die Gemeinde auf die genannten, geänderten Rahmenbedingungen bzw. Missstände und schafft damit einen geordneten städtebaulichen Zusammenhang.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Schweinemastanlage im Osten der Ortslage werden im Planverfahren berücksichtigt.

Anlage/n: Übersichtskarte über den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, „ Ortslage Weitendorf“

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der rd. 0,28 ha große Geltungsbereich 1, gelegen im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, umfasst das Flurstück 62/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Weitendorf. Der Geltungsbereich 2, gelegen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, umfasst die Flurstücke 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf (s. Übersichtsplan in der Anlage). Da durch die Änderungen die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow im Geltungsbereich 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei weiteren Einfamilienhäusern sowie im Geltungsbereich 2 für die Errichtung von zwei weiteren Einfamilienhäusern zu schaffen. Dafür sollen die Fläche für Gemeinbedarf im Nordosten und die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ in allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO umgewidmet werden. Im Zuge dieser Änderung soll ebenfalls eine Teilfläche des öffentlichen Wegeflurstücks 161/1, der Flur 1, Gemarkung Weitendorf den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet werden.
- 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

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

zu 6	Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
-------------	---

entfällt

zu 7	Anfragen und Mitteilungen
-------------	----------------------------------

Herr Wandel berichtet, dass Herr Hoffmann, Sportlehrer in Proseken, den Zustand des Sportplatzes nach dem Fest bemängelt. Herr Wandel nimmt Kontakt mit dem Sportverein auf.

Förster/Taschenbrecker wollen einen Weg in Weitendorf kaufen – hier muss ein Antrag gestellt werden.

Herr Hünemörder bemängelt den Zustand der Weiden im Woltersdorfer Weg.

Herr Harloff erkundigt sich zum Sachstand Papierkörbe.

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

Die Öffentlichkeit wird wieder hergestellt.

Im nichtöffentlichen Teil wurden von Seiten des Bauausschusses folgende Empfehlungen ausgesprochen:

zu TOP 8

Verkauf des Flurstücks 9/1, Flur 1, Gemarkung Proseken

Vorlage: VO/13GV/2017-370 Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den Verkauf des Flurstück 9/1, Flur 1, Gemarkung Proseken. Die Käuferin trägt die Notargebühren, etwaige Abmarkungskosten und die mit dem Verkauf anfallenden Kosten.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7

Nein- Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

zu TOP 9

Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 174/6, Flur 1, Gemarkung Gägelow

Vorlage: VO/13GV/2017-373

Die Vorlage wird zurück gestellt. Der Bürgermeister informiert auf der nächsten Gemeindevertretersitzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7

Nein- Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

zu TOP 10

Verkauf des Flurstücks 239/1, Flur 1, Gemarkung Gägelow

Vorlage: VO/13GV/2017-374 Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den Verkauf des Flurstücks 239/1, Flur 1, Gemarkung Gägelow. Die Leitungsrechte sind durch die Käufer zu übernehmen und die Einschränkungen aus den B-Planfestsetzungen wären als vertragsgemäß hinzunehmen. Im Kaufvertrag ist festzuhalten, falls das Grundstück innerhalb der nächsten 10 Jahre Bauland wird, ist der Differenzbetrag zum Baulandpreis zu entrichten.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7

Nein- Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Zu TOP 11

Auswertung des Gebotsverfahrens zum Verkauf des Flurstücks 8/3, Flur 1, Gemarkung Proseken

Vorlage: VO/13GV/2017-375 Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, das Gebotsverfahren zum Flurstück 8/3, Flur 1, Gemarkung Proseken ohne die Erteilung eines Zuschlags zu beenden.

Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt weitere Verhandlungen mit den Interessenten zu führen. Die Verkaufsabsicht ist weiterhin zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7

Nein- Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Zu TOP 13

Bauvoranfragen und BauanträgeDer Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des Dachgeschosses eines Wohngebäudes und Neubau eines Carports im B-Plan Nr. 14 (AZ: 71364-17-10) wird befürwortet. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Sitzung wird um 21:15 Uhr beendet.

Reinhard Siedenschnur
Ausschussvorsitzender

Susanne Böttcher
Protokollant/in