

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

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow

Sitzungstermin: Montag, 12.08.2013
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: 21:25 Uhr
Ort, Raum: Gaststätte 'Aldino' Proseken, 23968 Proseken

Anwesende:

Herr Alexander Fenner -	
Herr Hufmann Stadt- und Regionalplanung	bis einschl. TOP 7
Herr Heinz-Josef Polzer Ingenieurbüro Polzer	bis einschließl. TOP 5
Herr Lars Prahler 2. Stadtrat	Leiter Bauamt
Frau Marleen Steffen	SB Bauamt / Protokollantin
Herr Uwe Wandel	Bürgermeister
Herr Frank Bahlcke -	
Herr Manfred Harloff -	
Herr Konrad Larek -	
Herr Dirk Liebau -	
Herr Volker Oldenburg -	
Herr Reinhard Siedenschnur -	

Abwesende:

Herr Stephan Taflo -	abwesend
Herr Jörg Hünemörder -	abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 22.04.2013

- 5 Vorstellung: Umnutzung und Umbau des ehem. Telekom-Gebäudes in Gägelow
Gast: Herr Polzer
- 6 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow"
Hier: Aufstellungsbeschluss
Gast: Herr Hufmann
Vorlage: VO/13GV/2013-140
- 7 Bebauungsplan Nr. 11 "Proseken Süd"
Hier: Aufstellungsbeschluss
Gast: Herr Hufmann
- 8 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar
hier: Beschluss der Gemeinde Gägelow
Vorlage: VO/13GV/2013-127
- 9 Stand: Beseitigung der Winterschäden 2012/2013
- 10 Stellungnahme als Nachbargemeinde zum Bebauungsplan Nr. 75/09 "Stadtteilzentrum Kagenmarkt" der Hansestadt Wismar
- 11 Sonstige Anfragen und Mitteilungen
- 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 um 18.30 Uhr die Sitzung . Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Es sind 7 von 9 stimmberechtigten Mitgliedern anwesend.

zu 2	Einwohnerfragestunde
-------------	-----------------------------

Ein Bürger der Kirschenallee kritisiert, dass ...

1. er nicht wisse, welche konkreten Kosten auf ihn zukommen werden.
2. sie das Auto nicht entsprechend der Versicherungsangaben in der Garage / Carport abstellen können.
3. die Baugruben / Gehwegquerungen einhergehend mit der Abschaltung der Straßenbeleuchtung zu Gefährdungen führen.

Herr Prahler entgegnet, dass...

1. auf der Einwohnerversammlung über den künftigen Straßenausbaubeitrag informiert worden ist.
2. seiner Ansicht nach, die Autoversicherung diesen Umstand duldet, wenn die Bauzeit einen Zeitraum von fünf Monaten nicht überschreitet. Dennoch sollte individuell Rücksprache mit dem jeweiligen Versicherungsunternehmen gehalten werden.
3. Bürger auf Baustellen eine gewisse Pflicht zur Rücksicht und Vorsicht haben.

Es wird festgelegt, dass...

1. die in der damaligen Einwohnerversammlung vorgelegten Zahlen nochmals zur Finanzausschusssitzung mitgeteilt werden. **V. Bauamt**
2. am Freitag, den 23.08.2013 im Anschluss an die Bauberatung eine erneute Einwohnerversammlung stattfindet. **V. Bauamt**

Auf die Frage eines weiteren Bürgers nach dem Garagenkomplex „Hühnerberg“ wird entgegnet, dass fast alle verfügbaren Garagen verkauft sind. Die benötigten Garagen werden laut Bebauungsplan Nr. 21 umgesetzt.

zu 3 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

zu 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 22.04.2013

Protokollkontrolle:

LED-Leuchtmittel:

Die Ausschreibung ist erfolgt. Es liegen zwei Angebote vor. Der Bauausschuss befürwortet die Auftragsvergabe an das Unternehmen, das eine 5-Jahresgarantie anbietet. Herr Praher macht auf die Entscheidungsgewalt des Bürgermeisters und auf die unterschiedlichen Lampentypen aufmerksam. Herr Fenner weist auf ein Anschauungsobjekt im Rosenweg vor dem Trafo-Häuschen hin.

Hundegebell am Hühnerberg...

...ist eine privatrechtliche Angelegenheit (siehe letzten Protokoll). Die von Herrn Bahlcke angeführte nicht artgerechte Haltung der Hunde ist beim Veterinäramt (privat) anzuzeigen.

Umsetzung Lampen Weitendorf/Neu Weitendorf...

... ist technisch möglich. Stellt aber eine beitragspflichtige Maßnahme dar.

Beleuchtung Marktplatz Gägelow...

... ist zu erledigen. **V. Bauamt**

Umwandlung Spielplatz Kirschenallee in Baugrundstücke:

Die entsprechenden zwei Grundstücke sind im Rahmen der Straßenbaumaßnahme zu erschließen. **V. Bauamt**

zu ersetzendes Radwegeschild in Jamel...

... noch offen. **V. Ordnungsamt**

Installation von Spielgeräten auf dem neuen Spielplatz in der Hufstraße:

Es liegen zwei Angebote vor. Danach ist die Angelegenheit sehr kostspielig. Der Bürgermeister will sich daher anderweitig kümmern.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 22.04.2013 wird einstimmig bestätigt.

zu 5	Vorstellung: Umnutzung und Umbau des ehem. Telekom-Gebäudes in Gägelow Gast: Herr Polzer
-------------	---

Herr Polzer stellt seine Ideen / Entwürfe zur neuen Flächenaufteilung des künftigen Dorfgemeinschaftshauses vor.

Danach bietet das Objekt genügend Platz für einen Gemeindesaal, Büro des Bürgermeisters, für den Gemeindegarten, Jugendclub, Seniorentreff, Indianermuseum und für den Verein „Danzlud Wismar“. Darüber hinaus können weitere Büroräume vermietet werden.

In diesem Zusammenhang schlägt der Bauausschuss vor, die Küche im OG aufzuteilen und zusätzlich ein WC einzubauen.

Im Außenbereich wäre im Anschluss an den Jugendclub eine Halfpipe o.ä. denkbar.

In Bezug auf den Brandschutz, wird nach Ansicht von Herrn Polzer wohl eine neue Feuer-
treppe erforderlich werden.

Im Norden soll ein neuer Zugang mittels einer Treppe geschaffen werden. Der rückwärtige Bereich wird behindertengerecht ausgestaltet.

Für den (Werkstatt-)Bereich des Gemeindegartens wird die Installation eines Tores für ausreichend angesehen.

Der Bürgermeister schlägt einen Tag der offenen Tür zur Ideensammlung vor.

Herr Praher zeigt die nächsten erforderlichen Schritte auf:

- Es ist eine Baugenehmigung zu beantragen (Nutzungsänderung zum Dorfgemeinschaftshaus).
- Eine Kostenplanung ist zu erstellen.
- Förderanträge sind zu stellen.

zu 6	6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Gägelow" Hier: Aufstellungsbeschluss Gast: Herr Hufmann Vorlage: VO/13GV/2013-140
-------------	---

Herr Hufmann macht darauf aufmerksam, dass – in Bezug auf den Lärm – die künftige Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses von entscheidender Bedeutung für das dahinterliegende potenzielle Wohngebiet ist. Im Rahmen des vorzunehmenden Schallgutachtens müssen daher klare und verwertbare Aussagen zur genauen Nutzung vorliegen. Herr Hufmann schlägt in diesem Zusammenhang vor, lärmintensive Aktivitäten nach Norden und damit zum bestehenden Gewerbegebiet auszurichten.

Herr Hufmann empfiehlt den Erhalt der Gehölze.

Sachverhalt:

Seit mehreren Jahren beschäftigt sich die Gemeinde Gägelow mit der Frage, in welchen Räumlichkeiten sie ihren Bürgern langfristig soziale, kulturelle und politische Angebote unterbreiten kann. Darüber hinaus werden Räumlichkeiten gesucht, in denen die Sitzungen der

Ausschüsse und der Gemeindevertretung stattfinden können. Die derzeit genutzten Räumlichkeiten weisen trotz durchgeführter Sanierungsarbeiten erhebliche Baumängel auf. Darüber hinaus verursacht das Gebäude erhebliche Betriebskosten. Es ist also nicht geeignet, langfristig von der Gemeinde betrieben zu werden.

Die Gemeinde hat nun das ehemalige Telekom-Gebäude einschließlich Grundstück erworben und beabsichtigt, das Gebäude langfristig für die genannten gemeindlichen Zwecke zu nutzen. Darüber hinaus sollen von der Gemeinde nicht benötigte Flächenteile parzelliert und für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Mit den Einnahmen der Grundstücksverkäufe soll ein Beitrag zur Refinanzierung des Grundstückskaufs geleistet werden.

Empfehlung des Bauausschusses für die Gemeindevertretung:

1. Für die in der Anlage dargestellte Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 5. Änderung soll die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt werden. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst das Flurstück 24/33 (ehemaliges Telekom-Grundstück) der Flur 1, Gemarkung Gägelow mit einer Größe von ca. 1,1 ha sowie zum Nachweis der gesicherten Erschließung Teilflächen der Flurstücke 24/24 und 24/25 der Flur 1, Gemarkung Gägelow mit einer Größe von rd. 500 m².
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Das Flurstück 24/33 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gägelow und dort als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt nun, eine Teilfläche des Flurstücks in eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB umzuwidmen. Ziel ist es, das vorhandene ehemalige Telekom-Gebäude als Dorfgemeinschaftshaus zu nutzen.
Das zweite Ziel besteht darin, südlich des Telekom-Gebäudes Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen. Mit der 6. Änderung sollen dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

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

zu 7	Bebauungsplan Nr. 11 "Proseken Süd"
	Hier: Aufstellungsbeschluss
	Gast: Herr Hufmann

Sachverhalt:

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Gägelow südwestlich der Kirche in Proseken eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese ist Gegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee" hat die Gemeinde mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vereinbart, diese Wohnbaufläche für einen Zeitraum von 10 Jahren nicht zu aktivieren. Diese Vereinbarung ist mittlerweile ausgelaufen.

Nach der Erschließung und der vollständigen Vermarktung des Bebauungsplanes Nr. 14 verfügt die Gemeinde nunmehr über keine Wohnbaulandreserve mehr, so dass wiederholt Interessenten an einem Wohnstandort in Gägelow abgewiesen werden mussten. Da das Vorhalten einer angemessenen Wohnbaulandreserve zu den besonderen Aufgaben einer Gemeinde zählt, soll nun der Bebauungsplan Nr. 11 erarbeitet werden.

Empfehlung des Bauausschusses für die Gemeindevertretung:

1. Für das rd. 3,9 ha große Gebiet in der Gemeinde Gägelow, Ortslage Proseken, umfassend die Flurstücke 9/4 (teilw.), 17 und 25/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken, begrenzt im Norden und Nordwesten von der Straße nach Weitendorf, im Nordosten vom Kirchengelände sowie im Osten, Süden und Westen von Ackerflächen, soll der Bebauungsplan Nr. 11 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Proseken Süd" aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, südwestlich der Kirche und des Friedhofs in Proseken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan reagiert die Gemeinde auf die weiter vorhandene Nachfrage nach Wohnbauland.
Ziel des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus, durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen eine unangepasste Verdichtung innerhalb des künftigen Wohngebietes zu verhindern. Gleichzeitig soll durch die Ausweisung von Abstandsflächen zum Kirchenensemble dessen städtebauliche und architektonische Bedeutung hervorgehoben und gesichert werden. Durch Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Gestaltung baulicher Anlagen soll das bestehende Landschaftsbild vor Verfremdung geschützt werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

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

zu 8	Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar hier: Beschluss der Gemeinde Gägelow Vorlage: VO/13GV/2013-127
-------------	--

Sachverhalt:

Das vom Planungsbüro Junker & Kruse vorgelegte Konzept ist das Ergebnis eines intensiven und kooperativen Abstimmungsprozesses zwischen der Hansestadt Wismar und den Umlandgemeinden Barnekow, Dorf-Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow im Stadt-Umland-Raum Wismar. Darüber hinaus erfolgte eine fachliche Konzeptbegleitung unter Mitwirkung des Landkreises NWM sowie den Landesplanungsbehörden (Oberste Landesplanungsbehörde des Energieministeriums und Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg).

Die Gemeindevertretung hat bereits mit Beschluss vom 31.05.2011 (VO/13GV/2011-017) dem Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar und der Interkommunalen Kooperationsvereinbarung zugestimmt und den Bürgermeister legitimiert die Kooperationsvereinbarung zu unterzeichnen und ihm die Entscheidungsbefugnis zur aktiven Mitarbeit übertragen. Die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung fand am 9.08.2011 statt.

Empfehlung des Bauausschusses für die Gemeindevertretung:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow nimmt das vorliegende Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar (Stand: Dezember 2012) als Grundlage für Entscheidungen im Einzelhandelsbereich zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Gemeindevertretung beschließt die in der Kurzfassung des Konzeptes Seite 12 genannten Entwicklungsziele und –empfehlungen in Verbindung mit der auf der Seite 15 aufgeführten Sortimentsliste als Grundlage künftiger kommunaler Entscheidungen.

Abstimmungsergebnis:

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

zu 9 Stand: Beseitigung der Winterschäden 2012/2013

Herr Fenner erklärt, dass die Arbeiten laufen. Die Risse im Ahornring müssen jedoch noch behoben werden. Genauso wie die Löcher in der Kurve die Pfiß / Fliesen Wehr in Gägelow.

V. Bauamt

Herr Siedenschnur erklärt, dass die Arbeiten in Stofferstorf nicht zufriedenstellend ausgeführt worden sind. Dies ist zu kontrollieren. **V. Bauamt**

zu 10 Stellungnahme als Nachbargemeinde zum Bebauungsplan Nr. 75/09 "Stadtteilzentrum Kagenmarkt" der Hansestadt Wismar

Von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt.

zu 11 Sonstige Anfragen und Mitteilungen

Die Frage von Herrn Harloff, ob die Gemeinde über eine vergleichbare Gemeindeordnung verfügt - die Herr Harloff von 1980 vorliegt – wird verneint.

Herr Fenner erklärt, dass die Jugendlichen statt einer Skaterbahn lieber eine Mountainbike-Strecke hätten und schlägt dafür eine Privatfläche im Gewerbegebiet Gägelow vor. Diese müsste dann von den Jugendlichen selbst gepflegt werden.

Es wird über Ausweichparkplätze in der Zeit der Baumaßnahme „Kirschenallee“ beraten. Hierfür würde ein Privatgrundstück zur Verfügung stehen.

Herr Larek weist auf trockene Bäume im Prosekener Grund hin, die eine Gefahr darstellen. **V. Ordnungsamt** bitte prüfen.

Herr Liebau empfiehlt die Herrichtung des Weges am Friedhof Gressow zum Tressower See. **V. Bauamt:** HH-Mittel einplanen.

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

Es sind keine Bürger anwesend.

Der Bauausschussvorsitzende beendet um 21:25 Uhr die Sitzung.