

PROTOKOLL

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:55 Uhr
Ort:	Gemeindesaal, Eichhornstr. 4-5
Anwesende:	Herr Prosch, Herr Neumann, Herr Stenglein, Herr Dr. Kuttner in Vertretung des Dr. Weißlau, Herr Bredow, Herr Wolf, Frau Buddenbohm, Herr Brehm Frau Sperling - Protokoll
Gäste:	Herr Quasdorf, Frau Schulze, Herr Herde

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung wird bestätigt.

Tagesordnung:

**TOP 1 - Vorhabenbezogener B-Plan „Geflügelhaltungsanlage Motzener Straße“,
Durchführungsvertrag**

Frau Dr. Schäfrig vom Planungsbüro Baukonzept Neubrandenburg GmbH hat zum Thema „Vorhabenbezogene B-Pläne“ für die Geflügelhaltungsanlagen „Unter den Eichen“ und „Motzener Straße“ auf eine ausführliche Präsentation verzichtet, das Thema ist schon relativ häufig im Ausschuss behandelt worden. Da es keine weitergehenden Fragen zu den Abwägungs – und Satzungsbeschlüssen gibt, beschränkt sich Frau Dr. Schäfrig auf die wesentlichen Punkte, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung den Niederschlag in Durchführungs – und Erschließungsverträge gefunden haben.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

**TOP 2 - Vorhabenbezogener B-Plan „Geflügelhaltungsanlage Motzener Straße“,
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

**TOP 3 - Vorhabenbezogener B-Plan „Geflügelhaltungsanlage Unter den Eichen“,
Durchführungsvertrag**

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 4 - Vorhabenbezogener B-Plan „Geflügelhaltungsanlage Unter den Eichen“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Herr Dr. Kuttner erkundigt sich, ob es richtig ist, dass durch diese Baumaßnahmen der Tierbestand nicht steigt.

Es wird fast 100.000 Tiere weniger am Standort geben, wenn die Baumaßnahmen umgesetzt wurden, so Herr Quasdorf.

Des Weiteren erkundigt sich Dr. Kuttner nach den Abluftanlagen – handelt es sich hierbei um reine Abluftanlagen oder Anlagen mit Filter, so dass sich die Geruchsbelästigung weiterhin minimiert?

Ziel der Abluftreinigungsanlagen ist, die Emissionseinwirkung (Geruch, Staub etc.) umfassend zu reduzieren, erläutert Frau Dr. Schäfrig. Auf Anfrage erläutert sie, dass einzelne Bereiche, die in der Planzeichnung ausgewiesen sind, in der eine Ausstellung der Tiere komplett erfolgen soll, außer Betrieb genommen werden, die aber als reine Baukörper noch vorhanden sein werden und auf denen sich zur Versorgung Photovoltaikanlagen befinden werden.

Herr Quasdorf ergänzt, dass im Bereich der Vögel einige Zugeständnisse gemacht werden müssen, um die Brutstätten der Vögel (Wildvögel, nicht Legehennen) zu erhalten. D. h. ein Teil der Gebäude bleibt erhalten.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 5 - Vorhabenbezogener B-Plan „Seeterrassen Pätz – Am Strand“, Einleitungsbeschluss

Herr Görlitz, vom Planungsbüro Dubrow GmbH wird dieses Planverfahren begleiten. Das Grundstück soll - früher unter der Bezeichnung „Neues Deutschland“ bekannt - zukünftig den Namen „Seeterrassen Pätz-Am Strand“ tragen. Eine Besonderheit des Grundstücks ist, dass gut 2/3 des Grundstücks durch die Innenbereichssatzung des OT Pätz erfasst sind. Diese sollen arrondiert werden. Daher wird vorgeschlagen, dieses Planverfahren in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen. In dieser konkreten Situation wäre dies vom Gesetzgeber nach § 13 a und § 13 b BauGB gedeckt. Eine 2. Besonderheit ist, dass es eine Bebauung auf dem Gelände - ein langgestreckter Gebäudekomplex - gibt, das nicht nur auf dem Grundstück des Vorhabenträgers steht sondern auch auf dem Grundstück der Gemeinde Bestensee. Es handelt sich hier um ca. 2000 m² Gemeindeland. Das Planungsbüro hat vorgeschlagen, das Gemeindegrundstück in die Planung einzubeziehen um z. B. den Abbruch regeln zu können. Dies funktioniert nur, wenn beide Grundstückseigentümer zusammenwirken. Im vorliegenden Fall umfasst die Kostenübernahmeerklärung vom Vorhabenträger auch die Beseitigung der vorhandenen Bauwerke – unabhängig davon ob sie auf seinem eigenen Grundstück oder auf dem Gemeindegrundstück stehen.

Zielstellung der Planung ist ein eigenes Wohngebiet. Dies ist eine Voraussetzung, dass ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden darf. Es soll angestrebt werden – so die Vorstellung des Vorhabenträgers, Geschosswohnungsbau umzusetzen. Die Grundstücke

werden in Richtung See abgestuft, somit wird ein Terrasseneffekt eintreten. Aus dieser Zielstellung resultiert der Name „Seeterrassen“. Das Gesicht des Baugebietes soll dem See zugewandt sein und eine attraktive Wohnanlage entstehen. Hierzu gibt es bereits allgemeine Entwürfe. Wird der Einleitung des Planverfahrens zugestimmt, könnte eine der nächsten Sitzung genutzt werden, Vorstellungen zur Entwicklung des Plangebietes zu unterbreiten.

Herr Quasdorf ergänzt, dass zur Vorbereitung der Einleitung des Planverfahrens bereits mit Vertretern des Investors, der „Firma Bonava“, über verschiedene Dinge gesprochen wurde. Im Rahmen dieses Verfahrens wird es Klärungen und Erläuterungen zu den gemeindlichen Grundstücken geben und wie insgesamt damit umgegangen wird.

Herr Dr. Kuttner erkundigt sich nach der Regelung für die einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen - in welchem Eigentum befinden sich diese und behindern uns diese später beim Straßenausbau?

Hierzu gibt es noch keine detaillierten Regelungen, so Herr Quasdorf. Bedingt durch die Tatsache, dass wir heute den Einleitungsbeschluss fassen, müssen im Rahmen des gesamten Verfahrens alle Dinge, zu denen es jetzt Fragen gibt, definitiv gelöst werden. Wir haben auch eine Verkehrsfläche, die 2 vorhandene Grundstücke erschließt. Dazu müssen vernünftige, sich in das Gesamtbild einfügende Lösungen gefunden werden. Diese gibt es bereits im Ansatz, sie werden im laufenden Verfahren offen gelegt.

Herr Brehm erkundigt sich, aus welchem Grund unbedingt nach §13 b BauGB verfahren werden soll. Es handelt sich hier um ein Verfahren, zudem es noch überhaupt keine Rechtsprechung gibt und das relativ umstritten ist. Es gibt viele Fragen, die die Anwendung nach §13 b BauGB seitens der Rechtsbeständigkeit her fraglich machen.

Herr Görlitz entgegnet, dass die Grundstücksteile, die dem Innbereich angehören einen klaren Entwicklungsfall nach §13 a BauGB darstellen. Es gibt innerhalb des eingefriedeten Grundstücks aber Bereiche - zwischen vorhandener Bebauung und Zaun, dem OT Pätz zugewandt - bei denen man sich im Außenbereich befindet und folglich in einem Bereich, der unmittelbar an den Innenbereich anschließt. Das ist der Fall für den der Gesetzgeber im vergangenen Jahr den §13 b BauGB entwickelt hat. Bis 2019 ist es möglich, solche Verfahren einzuleiten, um derartige Bereiche für Wohnbauland zu erschließen und den dringenden Wohnbedarf zu decken. Man darf nach Rechtsprechung nicht über die Grenze des Innenbereiches mit einem §13 a-Verfahren hinausgehen. Aber es ist zulässig, bis zu 1 ha Wohnbaufläche über §13 b BauGB zu entwickeln. Dies ist in unserem Fall ein kombiniertes Verfahren, in dem beide Paragraphen greifen.

Herr Dr. Kuttner erkundigt sich, ob es Vorabsprachen mit der Forstbehörde zu der geplanten Waldumwandlung gibt – erwartet die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt Probleme, wenn die Forstbehörde dem Umfang der Umwandlung nicht zustimmt?

Ca. 50% des Grundstückes ist Wald im Sinne des Waldgesetzes, so Herr Görlitz. Hier ist über die Jahre hinweg keine Pflege erfolgt. Vor den auf dem Grundstück durchgeführten forstlichen Maßnahmen gab es eine Begehung der zuständigen Forstbehörde, die

Maßnahmen sind von der Forstbehörde begleitet worden. Hier handelte es sich um eine rein forstliche Maßnahme, nicht um eine Waldumwandlung. Es ist genau festgelegt worden, bei welchen Flächen es sich um Waldflächen handelt. Hier ergibt sich eine Waldumwandlungsfläche, die seitens der Forst mündlich in Aussicht gestellt worden ist. Es gibt Vorabstimmungen mit der „Landwirte GmbH“ in Gräbendorf, die bereit ist, Waldersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Angestrebt werden Ersatzflächen in der Pätzer oder Gräbendorfer Heide, also in der Nähe.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt die Weiterleitung der Beschlussvorlage in den Hauptausschuss.

TOP 6 - B-Plan „Seepark Pätz“, Abwägungsbeschluss

Herr Höntsch vom Planungsbüro Dubrow GmbH erläutert, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des B-Plans vom 11.10.2017 durchgeführt wurden. Zusammenfassend führt Herr Höntsch aus, dass sich aus den Inhalten der Stellungnahmen kein Erfordernis für inhaltliche Änderungen im Entwurf des B-Planes ergibt. Ergänzend führt Herr Höntsch aus, dass im B-Plan eine private Erschließungsstraße festgesetzt wurde, öffentliche Erschließungsstraßen sind seitens der Gemeinde nicht erwünscht. Dem Vorhabenträger obliegt es ohnehin, privatrechtliche Sicherungen für Erschließungsmaßnahmen zu treffen.

Herr Dr. Kuttner erkundigt sich, ob es sich auch hier um eine reine Wohnbebauung handelt.

Davon könne man ausgehen, so Herr Höntsch. Formell zulässig ist im Allgemeinen Wohngebiet aber auch Kleingewerbliche Nutzung, Büros für freie Berufe usw. Es sind hier keine großen Gewerbeentwicklungen zu erwarten.

Herr Dr. Kuttner geht davon aus, dass Details darüber, was entstehen soll, später noch einmal in den Ausschüssen beraten wird und die Gemeindevertretung ggf. dagegen stimmen kann.

Nochmals beraten werden muss nur, wenn es Änderungen gibt, die nicht auf Basis des B-Planes beruhen, so Herr Höntsch. Die Gemeindevertretung wird lediglich am Bauantragsverfahren beteiligt, nicht mehr an der Umsetzung des B-Planes nach Satzungsrechtskraft.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 7 - B-Plan „Seepark Pätz“, Satzungsbeschluss

Der B-Plan „Seepark Pätz“ soll in der Fassung als Satzung beschlossen werden.

28 Mai 2018

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 8 - 2. Änderungsverfahren B-Plan „Fischerei am Pätzer Vordersee“, Abwägungsbeschluss

Herr Höntsch vom Büro Dubrow GmbH führt aus, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des B-Planes durchgeführt wurde. Dabei wurde festgestellt, dass die 1. Änderung nicht bekannt ist. Der Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung bezog sich auf eine Einzelhandelseinrichtung im Ortseingang Hauptstraße. Dieser Einleitungsbeschluss wurde zwar gefasst, es wurden jedoch keine weiteren Verfahrensschritte eingeleitet, die 1. Änderung nicht aufgehoben. Daher ist die Änderung von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ in diesem Verfahren als 2. Änderung geführt worden.

Herr Neumann erkundigt sich, ob dem Fischer Schutz gewährt wird, da bei etwaigem Räuchern ggf. Gerüche auftreten können und die Anwohner sich gestört fühlen.

Hier antwortet Herr Quasdorf, dass es den Fischer betreffend entsprechende Festlegungen der Gemeindevertretung gab. Z. B. dass die Zufahrt zur Fischerei gewährleistet werden muss. Des Weiteren gibt es einen städtebaulichen Vertrag, in dem zugesichert ist, dass - sollten zusätzliche Entrauchungsanlagen o. ä. für den Fischer notwendig sein, um den Betrieb aufrecht erhalten zu können - diese Anlagen vom Investor finanziert werden.

Herr Stenglein informiert sich, ob es Neues zum Schulstandort bzw. zur Privatschule „Villa Elisabeth“ gibt.

Die Gemeinde hat, wie besprochen, den Antrag an die Firma Irisgerd gestellt, die Fläche zu erwerben. Die Firma Irisgerd hat ein Angebot gemacht, wie die Fläche erworben werden kann. Daraufhin hat die Verwaltung ein Anschreiben an die Privatschule „Villa Elisabeth“ gesendet, unter der Maßgabe, sofern die Gemeinde die 2000 m² große Fläche erwirbt, diese in Erbbaupacht zur Verfügung gestellt werden kann. Eine Stellungnahme der Privatschule wird erwartet. Sollte sich die Schule nicht dazu verständigen, wird gemeinsam mit dem Ministerium geprüft, inwieweit die Fläche gemeindlich genutzt werden kann, um ein Schulzentrum auf dieser Fläche zu errichten. Beide Schulstandorte hätten nicht zur Folge, dass Sportstätten o. ä. errichtet werden - hier werden weiterhin die Zentralanlagen genutzt.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 9 - 2. Änderungsverfahren B-Plan „Fischerei am Pätzer Vordersee“, Satzungsbeschluss

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 10 - 3. Änderungsverfahren FNP – Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 20.05.2014

Zum Genehmigungsantrag äußert sich ergänzend Herr Herde: Wird die Aufhebung des Feststellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung beschlossen, ist der Stand erreicht, endlich das 3. Änderungsverfahren zur Genehmigung einreichen zu können. Inzwischen sind die Voraussetzungen gegeben, der Entwurf wurde entsprechend überarbeitet, so Herr Höntsch.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 11 - 3. Änderungsverfahren FNP – Billigung des neuen Entwurfes Stand Februar 2018 sowie erneuter Feststellungsbeschluss

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 12 - Außenbereichssatzung Beethovenstraße/Schubertstraße, Abwägungsbeschluss

Herr Dr. Kuttner möchte sich nochmals versichern, ob er dies in den vergangenen Beratungen richtig verstanden habe, dass die Aufstellung einer Außenbereichssatzung angestrebt wurde, um an der vorhandenen Bebauung Werterhaltungsmaßnahmen (Dach, Fassade, etc.) vornehmen zu können?

Kann auch ein Bauantrag gestellt werden, um ein neues Haus zu bauen, das größer und anders ist als die vorhandene Bebauung in diesem Bereich?

Grundsätzlich ja, so Herr Hötsch. Es gibt nach §35 BauG Regelungen, dass im Rahmen von Bauanträgen diesen nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einem Flächennutzungsplan mit Ausweisung von Wald entgegenstehen oder zur Verfestigung einer Splittersiedlung beitragen. Das heißt, dass Bauanträge im Rahmen von § 35 BauG grundsätzlich möglich sind, auch wenn im FNP Wald ausgewiesen ist. Der Antrag muss sich natürlich am Bestand orientieren. Bisher wurden Bauanträge grundsätzlich abgelehnt.

Herr Herde möchte daran erinnern, dass das gleiche Satzungsverfahren für die Franz-Künstler-Straße angewandt wurde. Es handelt sich hier um planerisches Werkzeug, das die Gemeinde in die Lage versetzt, bestimmte Gebiete „zu befrieden“, d. h. , die Menschen, die sich dort angesiedelt haben mit Planungssicherheit zu versehen. Richtig ist, dass man für eine Baulücke einen Bauantrag stellen kann. Die Bauaufsicht muss nach dem jetzt geltenden Recht bewerten. Es gibt bisher keine Satzung. Ist diese beschlossen, gibt es an dieser Stelle neues Baurecht.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 13 - Außenbereichssatzung Beethovenstraße/Schubertstraße, Satzungsbeschluss

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 14 - B-Plan „Altersgerechtes Wohnen Motzener Str. 7“, Einleitungs – und Offenlagebeschluss

Herr Höntsch führt aus, dass für das ehemalige Gelände der BHG beabsichtigt ist, 2 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser - bautypengleich mit gegenüber stehendem Gebäude zu errichten. Der Entwurf wurde vom Planungsbüro vorbereitet, so dass schnell in das Verfahren eingetreten werden kann.

Hier gibt es ein kritisches Thema: der Abstand zur Bahn und die damit verbundene Lärmbelastung. Es liegt eine analoge Situation zum B-Plan „Schönheider Weg“ vor, sodass für den Entwurf die Maßgaben zum Lärmschutz aus dem anderen B-Plan entnommen und als Festsetzung aufgenommen werden konnten.

Für das Bestandswohnhaus Motzener Str. 9 A wird am südlichen Rand des Plangebietes die Grundstückszufahrt die Sicherung der Grundstückszufahrt durch Eintragung einer Baulast geplant.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 15 - Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Köriser Straße-Motzener Straße-Sommerweg“, Einleitungsbeschluss

In diesen Gebieten gibt es viele Situationen, bei denen die Bauaufsicht den Außenbereich definiert, insbesondere im nordwestlichen und westlichen Bereich. Es ist klarzustellen, dass es sich hier um Innenbereich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. In dem Bereich sind Grundstücke vorhanden, die tiefer sind und bereits als Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen sind, jedoch bisher von der Bauaufsicht als Außenbereichssituation deklariert werden. Das bedeutet, z. B. das man für den Bau eines Zaunes eine Baugenehmigung benötigt.

Andererseits gibt es auch einige kleine Flächen, die nicht Wohnbaufläche sind. Daher können wir nicht nur allein klarstellen sondern müssen ergänzen, da eine einfache Klarstellung ein Verfahren der Gemeinde selbst wäre. Vorgesehen ist der Versuch, in diesem Planverfahren daran zu arbeiten, für diese langen, tiefen Grundstücke eine Bebauung in 2. Reihe zuzulassen.

28 Mai 2018

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, die Beschlussvorlage in den Hauptausschuss weiterzuleiten.

TOP 16 – Vorstellung Konzept durch Herrn Splanemann-Du Chesne

Herr Splanemann-Du Chesne stellt sich zunächst vor. Er ist im Lebensmittelhandel tätig und hat vor allem in Großkonzernen als Führungskraft im Groß- und Einzelhandel die Logistik organisiert. Er betreibt mit seinem Unternehmen „Gemeinsam besser“ ein Einkaufskontor für Gastronomie und Hotellerie.

Anhand von Plänen und Zeichnungen stellt Herr Splanemann-Du Chesne das Projekt „Historische Markthalle in Pätz“ vor: die Einkaufsgemeinschaft „Gemeinsam Besser“ plant derzeit eine Markthalle für regionale Produkte in Pätz. Es soll eine Art regionaler Großmarkt werden, wo Privatleute und Großabnehmer auf ein Komplettangebot an regionalen Erzeugnissen zugreifen können. Das Projekt steckt noch in einer frühen Phase, so Herr Splanemann-Du Chesne, das Grundstück - der ehemalige Parkplatz vom Badestrand - ist bereits käuflich erworben worden.

TOP 17 – Allgemeines/Sonstiges

Entfällt.

Auf Anraten einiger Mitglieder des Bauausschusses ist der ursprünglich vorgesehene TOP 16: „Vorstellung Konzept „Freizeitpark Bestensee durch Herrn Voigt“ aus der Beratung ausgelagert worden, so Herr Quasdorf. Daher wurde eine Einladung zum Bauausschuss mit alleinigem TOP „Vorstellung Konzept „Freizeitpark Bestensee“ durch Herrn Voigt für den 05.06. ,17:00 Uhr versendet. Herr Quasdorf schlägt dem Bauausschuss vor, dort das Konzept für den Freizeitpark vorstellen und nicht einfach entfallen zu lassen, da es noch keinen Plan gibt, wo ein Freizeitpark in Bestensee entstehen könnte.

Die Sitzung wird um 20:55 Uhr beendet.
Ein nichtöffentlicher Sitzungsteil findet nicht statt.

Peter Neumann
Vorsitzender des Bauausschusses