

PROTOKOLL

der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Stadtentwicklung (5. Sitzung) mit der Ortsteilvertretung Gädebehn der Stadtvertretung Crivitz

Datum: 18.12.2014
Ort: Bürgerhaus Crivitz, Sitzungssaal
Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 21:40 Uhr

Anwesend:	BA:	Frau Prieske Herr Freitag, Herr Gottschalk Herr Franck Herr Herrmann Herr Lange	Amt Crivitz: Frau Pickmann
	OTV	Herr Repka Herr Apelt Frau von Hülst	Herr Rummel Frau Albers

Gäste:

Frau Brusch-Gamm	Bürgermeisterin
Herr Ullrich	Einwohner
Frau Rother	Planungsbüro Stadt- & Landschaftsplanung
Herr Jensen	- „ -

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Einwohnerfragestunde
3. Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
4. Änderungsanträge/Bestätigung der Tagesordnung
5. Protokollbestätigung/Protokollkontrolle der Sitzung vom 20.11.2014 – öffentlicher Teil
6. Abwicklung der Tagesordnungspunkte
 - 6.1. gemeinsame Beratung und Beschlussempfehlung des Bauausschusses und der Ortsteilvertretung Gädebehn zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“
 - 6.2. Beteiligung der Nachbargemeinde zum B-Plan Nr. 3 und zur 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Zölkow
 - 6.3. Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Biogasanlage Friedrichsruhe“
 - 6.4. Erneuerung Werbeanlagen Amtsstraße
7. Anfragen und Mitteilungen
8. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Nicht öffentliche Sitzung:

9. Protokollbestätigung / Protokollkontrolle der Sitzung vom 20.11.2014 – nicht öffentlicher Teil
10. Abwicklung der Tagesordnungspunkte

- 10.1. Grundstücksangelegenheiten – gemeindliches Einvernehmen zu Bauanträgen –
BA 141278 eingeschossige Erweiterung eines Wohnhauses Crivitz Brüeler Straße 21
11. Anfragen und Mitteilungen
12. Schließen der Sitzung

Öffentlicher Teil:

TOP 1- Eröffnung der Sitzung

Frau Prieske eröffnet die 5. Bauausschusssitzung und begrüßt alle Anwesenden insbesondere die OTV Gädebehn zum gemeinsamen Teil der Sitzung.

TOP 2- Einwohnerfragestunde

Herr Ulrich spricht seinen persönlichen Dank aus für die gestrige Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung.

Er fragt an, warum die Bauanträge im nichtöffentlichen Teil behandelt werden, in der Hauptsatzung stehen nur „Grundstücksgeschäfte“.

Er verweist auf die Sitzung der Versammlung des Planungsverbandes am 28.01.2015 zur Windenergie. Nur bis dahin könne die Stadt etwas unternehmen, da Ober Unter sticht.

Frau Pickmann bittet um Beantwortung, da heute Unterlagen von der Raumordnung gekommen sind, die sie jetzt Frau Brusck-Gamm und Frau Prieske übergibt.

Darin ist die vorläufige Abgrenzung nach den Kriterien vom 22.05.2012 des Windeignungsraumes gekennzeichnet. Es wird mehrere Öffentlichkeitsbeteiligungen geben, u.a. eine gemeindliche informelle Vorabbeteiligung. Ober sticht auch jetzt schon Unter, da es eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gibt. Die Stadt müsste eine positive Planung über diese Flächen legen. Dahingehend ist der Verwaltung aber nichts bekannt.

Frau Prieske beendet um 18.45 Uhr die Bürgerfragestunde.

TOP 3- Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Herr Lange hat keine Einladung bekommen. Auf Nachfrage wurde sie ihm nachgesendet. Er akzeptiert trotzdem die Einladung, so dass die Sitzung ordnungsgemäß stattfinden kann.

Frau Prieske stellt die Beschlussfähigkeit fest. Es sind 6 von 7 Bauausschussmitgliedern anwesend. Die OTV ist vollständig anwesend, Vertreter des Vereinsvorstandes „Wochenendhausiedlung Am Basthorst e.V.“ sind ebenfalls anwesend.

TOP 4- Änderungsanträge/Bestätigung der Tagesordnung

Herr Gottschalk bemerkt, dass die Tagesordnung mit „1“ anfangen soll und nicht mit „6“.

Das Protokoll der letzten Sitzung liegt nicht vor, so dass die

Protokollkontrollen **TOP 5 und 9 gestrichen** und auf die nächste Sitzung vertagt werden.

Frau Prieske erklärt, dass Frau Dobbertin das Protokoll rechtzeitig geschrieben hat.

Sie habe Änderungen/Ergänzungen vorgenommen, so dass der Versand offensichtlich nicht rechtzeitig erfolgen konnte.

Nach der geänderten Tagesordnung wird verfahren.

TOP 6- Abwicklung der Tagesordnung

6.1. gemeinsame Beratung und Beschlussempfehlung des Bauausschusses und der Ortsteilvertretung Gädebehn zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“

Frau Prieske teilt mit, dass im Vorfeld und zur Vorbereitung der heutigen Sitzung am 25.11.2014 eine Beratung im Amt Banzkow stattfand, an der Frau Pickmann, Frau Rother,

Herr Jensen, der Zweckverband Schweriner Umland und Fr.Prieske teilnahmen. Auf dieser Beratung wurden die Themen aus vorliegenden Protokollen besprochen.

Dann erläutert Frau Rother das 2-stufige Verfahren zum B-Plan. Wir befinden uns im Vorentwurf zur frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung. Die ca. 1,7 ha große Fläche ist im F-Plan als Sondergebiet Wochenendhaussiedlung dargestellt und wird somit aus dem F-Plan entwickelt.

Grundlage ist eine Vermessung (Lage- und Höhenplan), in dem alle Gebäude, Bäume und sonstige bauliche Anlagen eingetragen sind, so dass eine hervorragende Grundlage vorhanden ist.

Das Gebiet wird durch 2 Wege verkehrsmäßig erschlossen: Gartenweg I im Norden – Privatweg, Gartenweg II im Süden Gemeindeeigentum.

Frau Rother liest jede einzelne textliche Festsetzung vor und erläutert diese. Fragen werden sofort gestellt und beantwortet.

Es muss eindeutig gesagt werden, dass der B-Plan auch Heilungszwecken und der Klärstellung der noch möglichen Bebauung dient. Der B-Plan trägt der Entwicklung des Freizeitwohnens, so wie es sich allgemein in den letzten ca. 30 Jahren seit Baubeginn der Anlage verändert hat, Rechnung. Die noch anhängigen Verfahren werden erst nach Rechtskraft des B-Planes entschieden.

Die im B-Plan festgesetzte max. Grundfläche von 80 m² ist ein gängiger Durchschnittswert, sie wurde zu Beginn der Planung mit dem Landkreis abgestimmt. In der Literatur, aber auch in rechtskräftigen B-Plänen unseres Landkreises, findet man Festsetzungen mit bis zu 120 m² Grundfläche.

Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt für Wochenendhausgebiete max. 0,2. Am Grundstück 13 b werden die Festsetzungen explizit dargelegt. Ein Grundstück überschreitet diese Zahl, d.h. dass die bestehenden Anlagen Bestandsschutz haben, aber nicht weiter bebaut werden darf, bzw. bei Neubau etwas anderes abgebrochen werden muss.

Im vorliegenden B-Plan-Entwurf ist die GRZ Basis für die naturschutzrechtliche Ausgleichsberechnung.

Die Dachformen sind sehr unterschiedlich, so dass keine Festsetzung getroffen werden sollte. Es wird daher eine max. Firsthöhe festgesetzt.

Die Festsetzung 1.6. wird dahingehend geändert, dass statt der Formulierung: „Carport“ die Definition: „überdachter Stellplatz“ gewählt wird.

In der Festsetzung 3.1. wird die Heckenhöhe auf 1,80 m geändert, da diese Höhe in der bestehenden Satzung des Vereins bereits bestimmt ist.

Der B-Plan regelt nicht die Schmutzwasserentsorgung.

Die Stadt hatte sich seinerzeit für den Anschluss an die öffentliche SW-Entsorgung ausgesprochen.

Es werden die Varianten der Abwasserentsorgung, wie in der Beratung am 25.11.2014 mit dem Zweckverband diskutiert, erläutert.

Mit dem Zweckverband waren folgende Varianten zur Prüfung besprochen worden:

Var. 1 Druckleitung im Gartenweg I, Einzelanschlüsse über Pumpwerke

Der Gartenweg ist derzeit im Eigentum des Vereins.

Die Leitung könnte vom Zweckverband übernommen werden, wenn der Gartenweg öffentlich würde.

Var. 2 Leitung im freien Gefälle im Grund (Mittelstreifen) des Gebietes

Die Reparatur und Wartung der Leitung wäre durch die vielen Privatgrundstücke problematisch.

Im B-Plan wird nach der Zweckbestimmung wie öffentlicher und privater Verkehrsfläche unterschieden. Die künftige Eigentumsform des Gartenweges I ist zu prüfen. Bei dieser Entscheidung ist mit zu berücksichtigen, dass im Gartenweg I eine Wasserleitung und eine Elektroleitung liegen, dass der Weg auch der Erschließung eines Wohnhauses am östlichen Ende des Weges dient und dass der Weg von vielen Spaziergängern öffentlich genutzt wird. Die Frage der Haftung ist dabei zu klären.

Bei dem Graben handelt es sich nicht um ein Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes; dieser wird aber im Verfahren beteiligt.

In den nächsten Sitzungen der OTV und des Bauausschusses wird die Widmung des Gartenweg I und die Abwasserbeseitigung zu beraten sein.

Unterhalb des Wochenendhausgebietes befindet sich der Gartenweg II.

Die Bezeichnung wird in der OTV und im Bauausschuss zu beraten sein, da es im OT Wessin auch einen Gartenweg gibt.

Durch das Amt ist zu klären, ob die Bezeichnung Gartenweg in Wessin und Gädebehn erhalten bleiben kann.

Nach umfänglicher Diskussion stellt Frau Prieske die Frage zur Abstimmung, ob der Vorentwurf bestätigt wird und die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung durchgeführt werden soll. Als Bürgerbeteiligung wird eine Auslegung von 1 Monat empfohlen, da schon im Vorfeld eine EW-Versammlung stattgefunden hat.

Die OTV zieht sich zur Beratung in einen Nebenraum zurück ohne Herrn Repka, der als befangen gilt.

Frau von Hülst gibt das Ergebnis der OTV bekannt: „Die OTV Gädebehn stimmt dem Entwurf mit folgenden Änderungen zu:

1. Änderung der Festsetzung 1.6. bezüglich des überdachten Stellplatzes
2. Änderung Festsetzung 1.7. ...die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (24.05.2014) errichtet wurden, haben Bestandsschutz und
3. Änderung der Festsetzung 3.1. bezüglich der Heckenhöhe von 1,80 m.“

Frau Prieske bittet die BA-Mitglieder um Abstimmung. Diese stimmen dem Beschluss der OTV einstimmig zu. Der Beschluss soll für die Stadtvertreterversammlung am 09.02.14 auf die Tagesordnung gesetzt werden.

Die Mitglieder der OTV , Frau Rother und Herr Jensen verlassen die Sitzung um 20:25 Uhr.

6.2. Beteiligung der Nachbargemeinde zum B-Plan Nr. 3 „eingeschränktes Gewerbegebiet – Zimmerei/Mosterei“ im Ortsteil Groß Niendorf und zur 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Zölkow

Der Zimmereibetrieb wird seit 2002 an dem Standort in Groß Niendorf betrieben. Geplant ist die Sicherung und städtebauliche Ordnung des Zimmereistandes durch Ergänzung der für den Zimmereibetrieb notwendigen Funktionen.

Die Mitglieder des BA beschließen einstimmig, dass sie keine Hinweise und Anregungen zu den Planungen der Nachbargemeinde haben.

6.3. Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Biogasanlage Friedrichsruhe“

Auf dem Gelände der LEAG in Friedrichsruhe wurde im Jahr 2005 eine Anlage zur Erzeugung von Biogas errichtet. Die Aufstellung des B-Planes dient der bauplanungsrechtlichen Absicherung der jetzigen Nutzung.

Die Mitglieder des BA beschließen einstimmig, dass sie keine Hinweise und Anregungen zu den Planungen der Nachbargemeinde haben.

6.4. Erneuerung Werbeanlagen Amtsstraße

Der Antragsteller plant die Erneuerung der Werbeanlagen am Gebäude in der Gemarkung Crivitz, Flur 37, Flurstück 159/1 und 159/2 Apotheke.

Die Stadt Crivitz hat eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2005. Die eingereichte Werbung hält die Festsetzungen des § 8 ein.

Der BA erteilt einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

TOP 7- Anfragen und Mitteilungen

1. In der Neustadt steht ein Tannenbaum, der nicht beleuchtet ist. Das schon das 3. Jahr, weil er zu groß geworden ist und nicht mehr mit verträglichem Aufwand geschmückt werden kann. Mit dem Eigentümer soll gesprochen werden, ob dieser durch einen kleineren ersetzt werden kann.
2. Mängel in Gehwegen wurden aufgezählt. Es ist ein Auftrag erteilt. Auch der Gehweg zur Kita soll im nächsten Jahr gemacht werden.

TOP 8- Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Frau Prieske beendet um 20.50 Uhr die öffentliche Bauausschusssitzung und verabschiedet Herrn Ullrich.

B. Prieske
Ausschussvorsitzende



Pickmann
I. Pickmann
Protokollantin