

**Lebenslauf zu der Vorlage (GV Kalkh/13/7514)**

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.1 der Gemeinde Kalkhorst  
für das Gebiet östlich der 1. Allee in Groß Schwansee  
hier: Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zum  
Vorentwurf**

**Beschlüsse:**

**25.06.2013**

**Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst**

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden gemeinsam behandelt.

Die stellv. Vorsitzende des Bauausschusses, Frau Katharina Hain, übernimmt die Leitung der Sitzung, da Herr Peters aufgrund einer Grundstücksangelegenheit im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17.2 befangen ist.

Herr Mahnel vom beauftragten Planungsbüro erläutert den Bauausschussmitgliedern die eingegangenen Stellungnahmen. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden alle als lösbar bezeichnet. Er spricht den Punkt Schallschutzgutachten an, für den Zufahrtsbereich. Das Schallschutzgutachten hat ergeben, dass die Bebauungspläne in dieser Art und Weise umgesetzt werden können. Die Naturschutzbehörden fordern die Aufstellung eines Landschaftsplanes. Hierbei ist mit der Naturschutzbehörde noch auszuhandeln, welchen Geltungsbereich der Landschaftsplan einnehmen soll. Die Stellungnahme des Amtes Raumordnung und Landesplanung ist durchweg positiv. Der Zweckverband Grevesmühlen macht darauf aufmerksam, dass die Erschließung zurzeit nicht gesichert ist. Dies ist vor Satzungsbeschluss abschließend mit dem Zweckverband zu regeln, ist aber lösbar. Im Weiteren geht er auf die Stellungnahmen ein, die seitens der Bürger vorgebracht wurden.

1. Grundstückseigentümer im Zufahrtsbereich:  
Dieser Grundstückseigentümer meldet Bedenken an bzgl. der Schallimmissionen und der grundsätzlichen Notwendigkeit für die Erstellung dieses Bebauungsplanes.
2. Weitere Grundstückseigentümer aus dem B-Plan Nr. 3.2 - Am Park  
Diese kritisieren diese Zersiedlung des Landschaftsraumes und hinterfragen ebenso die Notwendigkeit der Erstellung dieses Bebauungsplanes.

Herr Mahnel erläutert, dass diese Stellungnahmen bewältigbar sind, da insbesondere die positive Stellungnahme des für Raumordnung und Landesplanung vorliegt und die Schallschutzberechnungen ergeben haben, dass die Werte sich im zulässigen Bereichen befinden. Im Weiteren gibt es Einwendungen der Anwohner aus der Lindenstraße, Rückraum B-Plan Nr. 3.1. Diese begehren in den B-Plan aufgenommen zu werden. Weiterhin hat der Pächter der landwirtschaftlichen Flächen angemerkt, dass die Pufferzone zwischen Neubebauung und Altbestand zu klein für die Bewirtschaftung ist. Der Bauausschuss verständigt sich im Weiteren mit dem Umgang der Grünzone zwischen Alt- und Neubebauung.

1. Die landwirtschaftliche Fläche  
Es wird erkannt, dass die landwirtschaftliche Fläche zur Bewirtschaftung zu klein ist. Hier müssen Lösungsalternativen gesucht werden ggf. müssen die Flächen angekauft bzw. entschädigt werden oder andere Pächter gefunden werden, die auch kleinere Flächen bewirtschaften. Hierzu muss es weitere Gespräche geben.

**2. Einbeziehung weiterer Grundstückseigentümer**

Der Bauausschussvorsitzende, Herr Jens Peters, bezichtigt den Bürgermeister, Herrn Dietrich Neick, dass er die Gemeindevertretung wissentlich belogen habe, weil ein privates Grundstück in den Geltungsbereich mit einbezogen worden ist und die Gemeinde dazu nicht in Kenntnis gesetzt wurde. Der Bürgermeister weist dies strikt zurück. Er verweist darauf, dass alle Beschlüsse zum Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung gefasst worden sind und der Geltungsbereich nicht verändert wurde. Er erklärt, dass insbesondere Herrn Peters bekannt sein müsste, dass das hier in Rede stehende Privatgrundstück vor einigen Jahren von der Gemeinde an die Eigentümerin veräußert worden ist. Herr Peters gibt an, dass er sich daran nicht erinnern kann.

In diesem Zusammenhang kritisiert der Bürgermeister, Herr Dietrich Neick, die Arbeit von Herrn Peters als Bauausschussvorsitzenden. Er stellt fest, dass er sich zu wenig um die Belange der Gemeinde in seiner Funktion als Bauausschussvorsitzender kümmert und häufig auch nicht zu Sitzungen erscheint.

Herr Peters kritisiert im Weiteren die Verwaltung. Er erklärt, dass es die Aufgabe von Frau Schultz gewesen wäre, die Gemeinde über die Grundstücksverhältnisse aufzuklären. Herr Peters gibt an, dass er die Auffassung vertreten habe, dass nur BVVG Grundstücke von der Planung betroffen seien. Frau Schultz weist die ebenfalls strikt zurück. Die Beschlüsse zum Ankauf der BVVG Flächen sind mit Lageplänen von der Gemeindevertretung beschlossen worden. Ebenso sind die Verkäufe der BVVG Flächen an die LGE sowie des zusätzlichen Verkaufes des Gemeindeeigenen Grundstückes an die LGE mit Lageplänen von der Gemeinde beschlossen worden. Sie erklärt weiterhin, dass sie nicht erkennen konnte, dass dem Bauausschussvorsitzenden nicht bewusst war, wie die Grundstücksverhältnisse im Bebauungsplan sind. Frau Schultz erklärt ihr Befremden zu dieser Kritik, insbesondere deshalb, da am gleichen Tag ein Telefonat zwischen ihr und Herrn Peters stattgefunden hat, wo dieser die Angelegenheit nicht angesprochen hat.

Der Bürgermeister, Herr Neick, verweist auf die lange Vorgeschichte des Bebauungsplanes und die durch die Grundstücksgeschäfte für die Gemeinde erzielten Erlöse. Er macht deutlich, dass ihm zum Werdegang des Grundstücksgeschäftes zwischen der LGE und der Privateigentümerin nichts bekannt ist. Er hat lediglich den Kontakt zwischen beiden hergestellt. Er kritisiert scharf, die Art und Weise mit der der Bauausschussvorsitzende, Herr Peters, im Hintergrund Stimmung macht gegen ihn als Bürgermeister und erklärt, dass dies in keiner Art und Weise eine Lappalie ist. Er hätte erwartet, dass Herr Peters ihn dazu befragt. Er fordert ein aufklärendes Gespräch mit dem Geschäftsführer der LGE, Herrn Lemke, sowie seiner 2. Stellvertreterin, Frau Ute Kähler, und Herrn Jens Peters. Dieses Gespräch wird kurzfristig organisiert.

Im Weiteren diskutieren die Bauausschussmitglieder, wie nunmehr mit dieser Pufferzone umgegangen werden soll. Frau Schultz weist daraufhin, dass es sich hier um eine Planung nach städtebaulichen Gesichtspunkten handelt, die nicht auf Grundstücksverhältnisse abgestimmt werden darf, da ansonsten die Gefahr einer Gefälligkeitsplanung besteht. Herr Mahnel verweist auf den Entwurf und stellt noch mal dar, dass die Gemeinde sich von Anfang an zu dem städtebaulichen Konzept in dieser Art und Weise bekannt hat und dass dies aus seiner fachlichen Sicht auch durchaus passend für die Ortslage Groß Schwansee ist.

Es wird diskutiert, ob einige Baufelder verschoben, abgerundet usw. werden sollten und ob die Pufferzone als Ausgleichsmaßnahme zu nutzen ist. Die Durchfahrt durch die Allee wird

thematisiert. Letztlich verständigt sich der Bauausschuss dazu, einen Ortstermin durchzuführen, um sich Vorort noch mal mit den Gegebenheiten zu befassen.

Frau Hain stellt den Antrag, die Beschlussvorlagen 17.1 und 17.2 zurückzustellen.

Herr Mahnel erklärt, dass dieser Beschluss nicht planungsschädlich ist, da sowieso weitere Abstimmungen sowohl mit der Naturschutzbehörde, dem Landwirt, dem Zweckverband und Weiteren vor Beschlussfassung erforderlich sind.

Die Beschlussvorlagen GV Kalkh/13/7514 und GV Kalkh/13/7515 werden **einstimmig** zurückgestellt.

Frau Braun stellt den Antrag, dass bei zukünftigen Planungen grundsätzlich bei Planungsbeginn ein Grundstücksplan vorgelegt wird. Dieser Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Herr Peters verlässt die Sitzung und Frau Hain übernimmt die Sitzungsleitung.

**zurückgestellt**

**01.08.2013**

### **Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst**

Herr Peters zeigt seine Befangenheit um B-Plan Nr. 17.2 an. Er übergibt die Sitzungsleitung an Frau Braun.

1. Verbleibende landwirtschaftliche Flächen zwischen dem Bebauungsplan 17.2 und der bereits vorhandenen Bebauung

Es besteht die Gefahr, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen für eine Nutzung über konventionelle Landwirtschaft nicht mehr wirtschaftlich ist. Den Eigentümern der Flächen sollen keine Pachteinbußen entstehen. Es ist ein Äquivalent zu schaffen für den Pachtausfall. Es gibt Überlegungen, den Pachtausfall ggf. über eine Umlage auf die neu zu schaffenden Baugrundstücke zu ersetzen.

2. Landschaftsplan

Die Naturschutzbehörden fordern die Erstellung eines Landschaftsplanes für den B-Plan Nr. 17.1. Dies wird kritisch betrachtet. In einem Termin mit der Landrätin soll geklärt werden, ob der Landschaftsplan tatsächlich erforderlich ist.

3. Ferienwohnen und Wochenendwohnen

Der Landkreis empfiehlt genau Festlegungen zu treffen, in welchen Bereichen Ferienwohnen zulässig ist und in welchen Bereichen Wochenendwohnen. Der Bauausschuss entscheidet sich für eine Durchmischung beider Wohnformen.

4. Gewerbliche Nutzung

Herr Mahnel vertritt die Auffassung, dass gewerbliche Nutzung ehe anzusiedeln wären in der Hauptachse Lindenstraße. Die Ausübung freie Berufe sind auch in den Bauungsplänen 17.1 und 17.2 möglich. Die Bauausschussmitglieder verständigen sich darauf, dass es bei dieser Festlegung bleibt.

## 5. Verkehrsfläche angrenzend an das Schlossgrundstück

Die Verkehrsfläche soll im Plan dargestellt werden.

## 6. Mindestgröße der Grundstücke

Diese sind vorgegeben durch die Grundflächenzahl.

## 7. Zulässigkeit von Carportanlagen und Garagenanlagen

Garagen sollen nicht zulässig sein. Carports sollen zulässig sein.

## 8. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan sind ohne Zuordnung getroffen, dies soll so bleiben. Im Weiteren informiert Herr Mahnel sehr ausführlich über die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und einer Interessengemeinschaft. Dies wird im Abwägungsergebnis entsprechend dargestellt.

Frau Braun lässt im Weiteren über den B-Plan Nr. 17.1 - Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf abstimmen.

**Beschluss:****Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst empfiehlt folgenden Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst wertet die Stellungnahmen zum Verfahren mit der Beteiligung mit dem Vorentwurf aus. Es ergeben sich
  - zu berücksichtigende,
  - teilweise zu berücksichtigende,
  - nicht zu berücksichtigendeAnregungen und Stellungnahmen.
2. Die Abwägung wird gemäß beigefügter tabellarischer Zusammenstellung bestätigt.
3. Die Abwägungsergebnisse sind für die Einarbeitung in die Planzeichnung (Teil A), in den Text (Teil B) und in die Begründung einschließlich Umweltbericht zu nutzen.

**Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	.9
davon anwesend:	.7
Zustimmung:	.7
Ablehnung:	.0
Enthaltung:	.0
Befangenheit:	.0

Entsprechend § 24 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen:

**17.09.2013****Gemeindevertretung Kalkhorst**

**Amt Klützer Winkel**

Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Klütz, 06.09.2013