

Niederschrift
zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung u.
Sicherheit der Stadt Barth
BAS/B/026/2019-24

Sitzungstermin: Dienstag, den 14.06.2022
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: Uhr
Ort, Raum: im Rathaussaal der Stadt Barth

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Branse, Ernst

1. stellv. Ausschussvorsitzender

Wallis, Andi

2. stellv. Ausschussvorsitzender

Wiegand, Lothar

Stadtvertreter(in)

Herrmann, Roland

Schossow, Michael

sachkundige/r Einwohner/in

Glewa, Martin

Vertreter der Verwaltung

Kubitz, Manfred

Gleichstellungsbeauftragte

Karge, Regina

Protokollant

Stiller, Solveig

Entschuldigt fehlen:

Stadtvertreter(in)

Kühl, Hartmut

sachkundige/r Einwohner/in

Bork, Tobias

Rochnia, Sibylle

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge zur Tagesordnung
3. Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (Datum)
4. Einwohnerfragestunde
5. Vorstellung des neuen Investors zum Hotel und Resort "Monser Haken" ; Vortragender: Lars Christiansen
6. Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 13a und § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Sondergebiet Einzelhandel Ecke Blaue Wiese / Umgehungsstraße" BA/RP/B/282/2022
7. Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth BA/RP/B/290/2022
8. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 "Einzelhandel an der Landesstraße L21" der Stadt Barth BA/RP/B/292/2022
9. Anfragen und Mitteilungen
10. Schließung der Sitzung

Niederschrift:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende, Herr Branse, eröffnet die Sitzung um 18.30 Uhr, stellt die ordnungsgemäße Ladung und mit 6 von 9 anwesenden Ausschussmitgliedern die Beschlussfähigkeit fest.

Er begrüßt die anwesenden Gäste.

zu 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Herr Hellwig stellt einen Änderungsantrag zur Tagesordnung. Der Tagesordnungspunkt 5 und der Tagesordnungspunkt 8 sollen getauscht werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-

Bemerkungen:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

zu 3 Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (Datum)

Die Niederschrift der Sitzung vom 10.05.2022 wird bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	2

Bemerkungen:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

zu 4 Einwohnerfragestunde

Es gibt keine Einwohneranfragen.

zu 5 Vorstellung des neuen Investors zum Hotel und Resort "Monser Haken" ; Vortragender: Lars Christiansen

Herr Hellwig erläutert kurz das Vorhaben

- B-Plan bereits seit 2007, „ Hotel und Resort Monser Haken“
- 2014 dann Rückabwicklung der Grundstücke
- es erfolgte eine Investorensuche
- 2017 überzeugte der Investor nicht
- es wurde versucht eine gemeinsame Lösung mit der Vitalis GmbH (Käufer) zu finden
- seit 2020 wurden wieder Investoren gesucht
- im März 2022 hat die Vitalis GmbH an die neuen potenziellen Investoren Lars Christiansen und seine Partner verkauft

Die potenziellen Investoren für das Projekt „Monser Haken“ stellen sich vor und erläutern ihre Ideen und Ziele anhand einer Präsentation.

Der geplante Baubeginn ist Ende 2023.
Die Fertigstellung soll Anfang 2026 sein.

Nach der Präsentation schließt sich eine rege Diskussion an.

zu 6 **Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 13a und § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Sondergebiet Einzelhandel Ecke Blaue Wiese / Umgehungsstraße"**
Vorlage: BA/RP/B/282/2022

Darstellung des Sachverhaltes / Begründung:

Herr Hellwig erläutert die Beschlussvorlage mit Hilfe der Anlage „Bebauungsplan Nr. 35“.

Gegenüber den ursprünglichen, im Rahmen der Aufstellung zum B-Plan Nr. 35 geführten Abstimmungen, haben sich die Projektanforderungen für das im nordwestlichen Teilbereich geplante Schnellrestaurant mit Drive-In-Angebot geändert, bzw. man möchte im Hinblick auch für die Zukunft zu sichernde Gestaltungsspielräume die Vorgaben des B-Plans flexibler gestalten.

Daneben besteht auch in Vorabstimmung mit der Stadt Barth die Zielsetzung, die südlich an den Standort des geplanten Schnellrestaurants gelegenen Flurstücke 73 und 74 der Flur 20 der Gemarkung Barth zum Zwecke der Gewährleistung eines optimierten Immissionschutzes anstelle der unkonkreten Mischgebietsausweisung eine immissionsarme gewerbliche Entwicklung fortzusetzen.

Die Überplanung folgender Flurstücke ist erforderlich:

- aus B-Plan Nr. 35:
Flur 20, Flurstücke 1/19, 1/20, 66/64, 66/65, 66/67, 66/68, 68/22,
Flur 21, Flurstücke 100/12, 100/14 sowie
- aus B-Plan Nr. 4:
Flur 20, Flurstücke 70, 71, 73 und 74;

alles Gemarkung Barth.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 beträgt ca. 0,7 ha.

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 35 soll unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wir bitten um eine entsprechende Beschlussfassung.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Sicherheit und Ordnung empfiehlt:

1. Für den westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 35 (Änderungsbereich) sowie

für die südwestlich angrenzenden bisher unbebauten Flächen an der Straße „Blaue Wiese“ (Ergänzungsbereich) soll auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 13a BauGB die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Sondergebiet Einzelhandel Ecke Blauen Wiese / Umgehungsstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird dabei entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden : durch die Umgehungsstraße L21
im Osten : durch Flächen des Einzelhandelsmarktes ALDI
im Süden : durch Wohnbebauung nördl. der Straße „Blaue Wiese“
im Westen : durch die Straße „Blaue Wiese“ und Grünflächen

Das Plangebiet umfasst aus der Gemarkung Barth

Flur 20, Flurstücke 1/19, 1/20, 66/64, 66/65, 66/67, 66/68, 68/22, 70, 71, 73 und 74,

Flur 21, Flurstücke 100/12, 100/14

und hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Das Plangebiet ist im beigefügten Übersichtsplan umgrenzt.

städtebauliche Zielstellung:

- Die zur Überbauung zulässigen Grundstücksfläche des SO2 in südliche Richtung verschieben,
- Zulassung einer 2-Geschossigkeit für das betroffene Sondergebiet SO2,
- Art der baulichen Nutzung für das SO 2 anpassen (z. B. Ergänzung um Wohnen für Bedienstete/Saisonkräfte),
- Änderung der Nutzungsart für die Flurstücke 73 und 74 (Änderung von Mischgebiet in eine gewerbliche Nutzung),
- Sicherung des Immissionsschutzes,
- Lageprüfung von Bestandsleitungen und ggf. Verlegung (Leistungsrechte LR5-Trinkwasser und LR7-Regenwasser)
- Prüfung arten- und naturschutzrechtlicher Belange.

2. Der Beschluss, für o.a. Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Herr Branse ruft zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-

Bemerkungen:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

zu 7 **Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth**
Vorlage: BA/RP/B/290/2022

Darstellung des Sachverhaltes / Begründung:

Herr Hellwig erläutert die Beschlussvorlage.

Für den nördlich der Landesstraße L21 einbezogenen Änderungsbereich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 "Einzelhandel an der Landesstraße L21" eine langfristige Bindung der in Barth ansässigen Einzelhandelsunternehmen im Sinne der Versorgungsfunktion planungsrechtlich gesichert werden.

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu prüfen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Grünfläche dar. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans formulierten Ziele lassen sich daraus nicht entwickeln.

Insofern soll für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll nach den Regeln des BauGB durch die Verwaltung durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Verwaltung beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Abs. 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Ordnung und Sicherheit empfiehlt:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Änderungsbereich nördlich der Landesstraße L21 soll die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Barth aufgestellt werden. Planungsziel ist die Darstellung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.
2. Die gemäß § 3 Abs.1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt werden. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Herr Branse ruft zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-

Bemerkungen:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

- zu 8 **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 "Einzelhandel an der Landesstraße L21" der Stadt Barth**
Vorlage: BA/RP/B/292/2022

Darstellung des Sachverhaltes / Begründung:

Herr Hellwig erläutert die Beschlussvorlage.

Planungsanlass ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung von zwei bestehenden Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Stadt Barth. Beide Unternehmen haben deutlich gemacht, dass eine Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard an den derzeitigen Standorten nicht möglich ist.

Konkrete Investitionsabsichten zielen auf eine festzusetzende Verkaufsfläche von 1.500 m² für die Lidl-Filiale und 1.600 m² für das Kaufhaus Stolz ab. Diese notwendigen Verkaufsflächenzahlen lassen sich ausschließlich über die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern entsprechend, ist Barth die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren übernehmen maßgebliche Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region. Barth als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

Gemäß Antrag vom 10.05.2022 liegen der Stadt Barth dazu bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Der Investor hat zugesichert, dass durch die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Stadt zu erwarten sind. Für die Erbringung der städtebaulichen Planungsleistungen hat der Investor das Planungsbüro MIKAVI Planung GmbH gebunden.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll nach den Regeln des BauGB durch die Verwaltung durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Verwaltung bzw. einen gemäß § 4b BauGB beauftragten Dritten beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Rechtliche Grundlage:

- § 2 Abs. 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss
- § 2 Abs. 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden
- § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Ordnung und Sicherheit empfiehlt:

5. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich nördlich der Landesstraße L21 mit einer Größe von etwa 1,6 ha auf dem Flurstück 100/5 der Flur 21, Gemarkung Barth wird der Bebauungsplan Nr. 44 "Einzelhandel an der Landesstraße L21" aufgestellt. Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.
6. Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sollen nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt werden.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
8. Für die Realisierung der städtebaulichen Planungsleistungen durch das Planungsbüro MIKAVI Planung GmbH ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, mit dem der Investor zusichert, dass der Stadt Barth im Zusammenhang mit der o. g. Planung keine negativen finanziellen Auswirkungen entstehen.

Herr Branse ruft zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-

Bemerkungen:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

zu 9 Anfragen und Mitteilungen

Herr Schossow möchte wissen, ob der Antrag bezüglich der farblichen Markierungen, hilfsweise der Antrag für die Piktogramme an den Landkreis Vorpommern-Rügen gestellt wurde. Frau Stiller teilt mit, dass Sie dies bei Herrn Rühling erfragen wird.

Herr Wiegand teilt mit, dass der Fußweg am Teergang massive Schäden aufweist.
Frau Stiller teilt mit, dass sie dies an Herrn Kubitz und den Bauhof weiterleiten wird.

Herr Wallis teilt mit, dass die Mauer an der Nobertstraße (SAB Gelände) bis zum Kinderfest gesichert wird und lt. Eigentümer dieses Jahr noch komplett saniert werden soll.

Herr Herrmann möchte wissen, ob noch weitere Bänke am Bleicherwall aufgestellt werden können. Eine Bank ist zu wenig für den Wall.
Frau Stiller teilt mit, dass sie die Anfrage an Herrn Kubitz und Frau Vollbrecht weiterleitet.

Frau Karge möchte wissen, ob die Blumenkübel auf dem Markt etwas zentraler gestellt werden könnten, da diese nun am Rand stehen.

zu 10 Schließung der Sitzung

Herr Branse schießt die Sitzung um 20:40 Uhr.

05.07.2022

Datum / Unterschrift Bürgermeister(in)

Datum / Protokollant(in)