

Niederschrift
zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung u.
Sicherheit der Stadt Barth
BAS/B/024/2009-14

Sitzungstermin: Dienstag, den 15.01.2013
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: 19:45 Uhr
Ort, Raum: im Rathaussaal der Stadt Barth

Anwesend sind:

1. stellv. Ausschussvorsitzender

Branse, Ernst

Ausschussmitglied

Friedrich, Holger

Kroll, Peter

Müller, Jana

sachkundige/r Einwohner/in

Papenhagen, Peter

Uphus, Peter

Mitglied Seniorenbeirat

Grohs, Gisela

Hübner, Heide-Marlen

Kleminski, Karin

Vertreter der Verwaltung

Kubitz, Manfred

Hellwig, Friedrich-Carl (Protokollant)

Entschuldigt fehlen:

Ausschussvorsitzender

Fritz, Hans- Jürgen

2. stellv. Ausschussvorsitzender

Bork, Tobias

Ausschussmitglied

Schröter, Peter

Protokollant

Piest, Nicole

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung
4. Bericht des Stadtförsters, Herrn Moritz zum Stadforst Barth
5. Bericht des Bauamtes über wichtige Bauangelegenheiten
Erläuterung zu den T.O.P. 6 und 7
6. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 37 Gewerbe BA-SpT/B/825/2013 und Einzelhandel "Am Mastweg"
7. Aufstellungsbeschluss für einen der Bebauungsplan Nr. 38 Gewerbe und Mischnutzung "Alte POME" BA-SpT/B/827/2013
8. Anfragen und Mitteilungen
9. Schließung der Sitzung

Niederschrift:

Öffentlicher Teil

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

Herr Branse führte für den abwesenden Herrn Fritz die Sitzung. Er eröffnete diese um 18.32 und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

zu 2 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde einstimmig beschlossen

zu 3 Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Herr Kubitz ging auf die von Frau Müller in der letzten Sitzung gestellte Anfrage zur Kontrolle der Hunde in der Stadt Barth ein.

Im Anschluss wurden die Niederschrift zur nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Schule und Soziales und des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung u. Sicherheit der Stadt Barth (SAS/B/026/2009-14) sowie der nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung u. Sicherheit der Stadt Barth (BAS/B/020/2009-14) am 29.11.2012 einstimmig beschlossen

Abstimmungsergebnis:

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

zu 4 Bericht des Stadtförsters, Herrn Moritz zum Stadforst Barth

Der zugeladene Stadtförster Herr Moritz berichtete ausführlich zum Waldzustand und zu den laufenden Angelegenheiten des Forstbetriebes.

Die Inhalte sollen hier in Kurzform wiedergegeben werden:

Waldzustand:

- Das Eschensterben ist nach wie vor ein Problem für den Forstbetrieb. Dieses wurde durch die feuchte Witterung der Jahre '11 und '12 noch begünstigt
- In den Douglasien- und Fichtenbeständen sind Schäden durch Staunässe zu verzeichnen. Diesen Schäden wird durch Einschlag und Aufforstung begegnet
- Nach wie vor ist die illegale und völlig sinnlose Müllentsorgung ein Sorgenkind des Forstbetriebes
- Weiterhin problematisch ist die wachsende Zahl der Spaziergänger mit Hunden und Pferden, die den Wildbestand und Aufwuchs gefährden.

Herr Branse fragte nach, was mit den kranken Eschen passiere und was mit der Initiative „Jugend forstet auf“ geschehen sei.

Herr Moritz führte aus, dass diese als Kamin- und Industrieholz genutzt werden können. Im Bereich der FFH-Gebiete bleiben die Ruinen stehen, hier dienen sie als Schattenspende für die nachwachsenden Bäume des entstehenden Naturwaldes.

Die Aufforstung in Barth erfolgt im Wesentlichen mit professionellen Baumschulen. Dieses geschieht vor Allem im Hinblick auf die notwendige Gewährleistung. Die Nachfrage nach Schulprojekten sei gering.

Herr Kroll fragte nach Schäden durch Holzdiebstahl und den Aktivitäten des Forstbetriebes zum Verkauf von Kaminholz

Auch in Barth sei man von Holzdiebstählen betroffen, diese treffen jedoch im Wesentlichen die Holzwerberfirmen, da die Polter (Holzhaufen) zum Zeitpunkt des Diebstahls bereits verkauft sind.

Der Forstbetrieb hat die Preise für Kaminholz erhöht, trotz dessen übersteigt die Nachfrage das mögliche Angebot. Aus personellen Gründen ist eine Produktionssteigerung kaum möglich. Zum Verkauf von fertig aufgearbeitetem Kaminholz kommen ca. 100 Selbstwerber, die mit Genehmigung und gegen Entgelt selbst Holz einschlagen.

Herr Friedrich fragte nach dem monetären Wert des Waldes, da dieser ja im Rahmen der Doppik ermittelt worden sei.

Herr Moritz antwortete, dass dieser bei ca. 6 Mill. € liege. Nach den doppi-

schen Regeln variiert der Wert zwischen 6 und 8 Mill. €. Aus Sicht des Försters sollte hier jedoch „sicher“ gerechnet werden, d.h. wir gehen von einem Wert von 6 Mill. € aus! Dieses sollte auf jeden Fall auf Grund der Einschränkungen der forstlichen Nutzbarkeit von Teilflächen des Forstes so angenommen werden. Insbesondere die alte „PIW“ und die FFH-Gebiete schränken die Ertragsmöglichkeiten ein.

Herr Hellwig ergänzte, dass das Vermögen des Forstbetriebes den Kernhaushalt der Stadt Barth nicht belastet, da auf dieses Vermögen keine Abschreibungen gebildet werden. Somit hat die Stadt hier einen sich selbst reproduzierenden Vermögenswert, der die Gesamtvermögenssituation eher verbessere als verschlechtere.

Herr Moritz führte aus, dass der Forstbetrieb ca. 180 T€ Gesamteinnahmen erziele, davon entfallen 165T€ auf den Holzverkauf.

Herr Papenhagen fragte nach dem Zaun um die „PIW“ und nach der Nutzung des Schulungsraumes im Forsthaus.

Herr Moritz antwortete, dass nach neuesten Einschätzungen der Kommunalversicherer eine Einzäunung der Flächen der „PIW“ nicht mehr erforderlich sei. Allerdings sei der Rückbau des Zaunes zur Zeit ebenfalls nicht zu gewährleisten.

Der Schulungsraum wird gut ausgenutzt.

Herr Kubitz fragte nach dem jagdlichen Ertrag

Herr Moritz führte aus, dass ca. 300 Stck. Wild in 2012 erlegt wurden. Das Jagdjahr sei jedoch noch nicht zu Ende. Von diesen Abschüssen sind 60 Stck. Rotwild, 15 Stck. Dammwild und 10 Stck. Rotwild.

Im Anschluss wurden noch über den Wildbestand in den besiedelten Bereichen sowie über den Einsatz von Bleimunition gesprochen.

Herr Branse bedankte sich für den Bericht und die Diskussion.

zu 5 Bericht des Bauamtes über wichtige Bauangelegenheiten

Herr Kubitz berichtete kurz über den Stand der Baumaßnahmen. Durch die derzeitige Witterung sei allerdings zurzeit keine Bautätigkeit zu verzeichnen. Er berichtete weiterhin über die weitere Verfahrensweise mit der Abwassermaßnahme in der Siedlung sowie über die Planung Bebel-Straße.

Auch eine Anfrage zu den Winterreparaturen beantwortete er.

Erläuterung zu den T.O.P. 6 und 7

Herr Hellwig schickte der Diskussion zu den beiden folgenden Tagesordnungspunkten einige Bemerkungen voraus.

In beiden Beschlussvorschlägen besteht dass gleiche Problem. Es sollen jeweils ein Discountmarkt mit Nebennutzungen errichtet werden. Diese Vorhaben widersprechen jedoch dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Barth. Laut diesem sind weitere Einzelhandelsflächen der Waren des täglichen Bedarfs eine Gefährdung für die Innenstadtentwicklung.

Entsprechend soll für beide Anträge eine Zurückstellung der Bauvoranfragen bis zum Vorliegen einer städtebaulichen Planung beantragt werden. Diese Zurückstellung ist gemäß der Hauptsatzung der Stadt Barth durch den Hauptausschuss zu beschließen. Diesem Ausschuss liegen entsprechende Beschlussvorlagen vor.

Eine Zurückstellung der Anträge ist jedoch nur möglich, wenn die Stadt Barth die entsprechenden Bereiche mit einem Bebauungsplan überplant.

Er teilte weiterhin mit, dass sowohl die Investoren Aldi / Edeka als auch die möglichen Mieter in der südlichen Langen Straße mitgeteilt haben, dass weitere Discountmärkte sich negativ auf ihre Investitionen auswirken werde.

zu 6 Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 37 Gewerbe und Einzelhandel "Am Mastweg" Vorlage: BA-SpT/B/825/2013

Darstellung des Sachverhaltes / Begründung:

Ein Bauherr hat eine Bauvoranfrage zur Bebauung seines Grundstücks im Gewerbegebiet „Am Mastweg“ gestellt. Inhalt ist die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes von 800 m² Verkaufsfläche sowie eines Fast-Food-Restaurants. Hintergrund ist eine Projektvorstellung im Ausschuss für Bau, Umwelt und Sicherheit vom 14.08.2012.

Der Bauherr hatte im Vorfeld mit der Verwaltung ein Gespräch zur planungsrechtlichen Situation geführt.

Für die Fläche wurde bereits vor mehreren Jahren eine Bauvoranfrage zur Schaffung einer Zufahrt von der Landesstraße positiv beschieden. Bestandteil der Bauvoranfrage war auch die Errichtung von Einzelhandelsflächen.

In dem geführten Gespräch wurde durch die Verwaltung auf das bestehende und beschlossene Einzelhandelskonzept hingewiesen. Dieses sagt deutlich aus, dass keine Möglichkeiten zur Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes bestehen.

Unter Berücksichtigung der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes ergibt sich folgende Situation:

Kontra:

- Der Branchenmix des Ansiedlungswunsches beinhaltet Sortimente, die durchaus innenstadtrelevant sind.

- Jedwede Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Innenstadt schwächt diese.
- Sowohl die Investoren des Vorhabens Aldi/EDEKA als auch der südlichen Langen Straße haben mitgeteilt, dass die Ansiedlung eines weiteren Discountmarktes ihre Ansiedlung erheblich erschweren, wenn nicht sogar verhindern würde.
- Der Gesamtbesatz an Einzelhandelsflächen steigt, während die Einwohnerzahlen und damit die Kaufkraft insgesamt zurück gehen.

Pro:

- Die gemeindliche Planung orientierte bisher auf die Profilierung des Einzelhandels der Stadt Barth als Versorger für einen Mittelbereich von Prerow über die südliche Boddenküste bis Franzburg und von Ribnitz-Damgarten bis Stralsund.
- Die Fläche wurde durch die Stadt als Einzelhandelsfläche verkauft, allerdings zur Errichtung eines Möbel- und Heimtextilmarktes.
- Die Stadt hat der Errichtung einer Zufahrt von der Landesstraße zugestimmt, diese sogar befördert.
- Die sich an diesem Standort ansiedelnden Filialisten wären nach Aussage des Vorhabenträgers nicht bereit, stattdessen in die Innenstadt zu ziehen, gingen damit der Stadt also verloren.

Damit ist aus Sicht der Stadt Barth das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Allerdings hat der Bauherr trotz dessen einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Mit dem bestehenden Einzelhandelsgutachten kann die Stadt jedoch durch eine Zurückstellung des Bauantrages und die Aufstellung eines Bebauungsplans hier planerisch eingreifen.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieses die einzig mögliche Verfahrensweise.

Weiterhin möchte die Stadt Barth eine Veränderungssperre erlassen um zu verhindern, dass durch weitere Bauanträge ähnliche Situationen entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet der nordöstlichen Seite des Gewerbegebietes „Am Mastweg“ soll auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbe und Einzelhandel Am Mastweg“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden : durch die Wiese nördlich des Autohauses „Kia“

im Osten : durch den Bockmühlenweg

im Süden und Westen: durch die Umgehungsstraße

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke der Flur 21, Gemarkung Barth und hat eine Größe von ca. 10 ha. Das Plangebiet ist im beige-fügten Übersichtsplan umgrenzt.

städtebauliche Zielstellung:

- Schaffung von Baugrundstücken für gewerbliche Ansiedlung
 - Schaffung von Baugrundstück für Einzelhandel mit nicht-innstadtrelevanten Sortimenten
 - Beseitigung bodenrechtlicher Spannungen und städtebaulicher Missstände
2. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird eine Veränderungssperre gem. §14 ff. erlassen um die Durchsetzung der benannten städtebaulichen Ziele zu sichern.
 3. Der Beschluss, für o.a. Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 4. Der Beschluss, für o.a. Gebiet eine Veränderungssperre zu erlassen, ist ortsüblich bekanntzumachen (§16 Abs.2 BauGB)
 5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
 6. Der Bürgermeister wird beauftragt, zur finanziellen Absicherung der Planungskosten einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Bemerkungen:

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

zu 7 **Aufstellungsbeschluss für einen der Bebauungsplan Nr. 38 Gewerbe und Mischnutzung "Alte POME"**
Vorlage: BA-SpT/B/827/2013

Darstellung des Sachverhaltes / Begründung:

Die GuW Projektentwicklung, vertreten durch Herrn Norbert Kühl, Zum Voßberg 21, 17498 Weitenhagen bei Greifswald, hat eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks Chausseestraße 58 in Barth gestellt. Inhalt ist die Errichtung einer kleinteiligen Einzelhandelseinrichtung bis max. 800 m² Verkaufsfläche zzgl. Nebenfläche/n für Lager/ Personal/WC an diesem Standort (siehe Lageplan).

Der Interessent hatte im Vorfeld mit der Verwaltung ein Gespräch zur planungsrechtlichen Situation geführt.

In dem geführten Gespräch wurde durch die Verwaltung auf das bestehende und beschlossene Einzelhandelskonzept hingewiesen. Dieses sagt deutlich

aus, dass keine Möglichkeiten zur Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes an diesem Standort bestehen.

Unter Berücksichtigung der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes ergibt sich folgende Situation:

Kontra:

- Der Branchenmix des Ansiedlungswunsches beinhaltet Sortimente, die durchaus innenstadtrelevant sind.
- Jedwede Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Innenstadt schwächt diese.
- Sowohl die Investoren des Vorhabens Aldi/EDEKA als auch der südlichen Langen Straße haben mitgeteilt, dass die Ansiedlung eines weiteren Discountmarktes ihre Ansiedlung erheblich erschweren, wenn nicht sogar verhindern würde.
- Der Gesamtbesatz an Einzelhandelsflächen steigt, während die Einwohnerzahlen und damit die Kaufkraft insgesamt zurück gehen.

Pro:

- Die gemeindliche Planung orientierte bisher auf die Profilierung des Einzelhandels der Stadt Barth als Versorger für einen Mittelbereich von Prerow über die südliche Boddenküste bis Franzburg und von Ribnitz-Damgarten bis Stralsund.
- Die sich an diesem Standort ansiedelnden Filialisten wären nach Aussage des Vorhabensträgers nicht bereit, stattdessen in die Innenstadt zu ziehen, gingen damit der Stadt also verloren.

Damit ist aus Sicht der Stadt Barth das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Allerdings hat der Bauherr trotz dessen einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Mit dem bestehenden Einzelhandelsgutachten kann die Stadt jedoch durch eine Zurückstellung des Bauantrages und die Aufstellung eines Bebauungsplans hier planerisch eingreifen.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieses die einzige mögliche Verfahrensweise.

Weiterhin möchte die Stadt Barth eine Veränderungssperre erlassen um zu verhindern, dass durch weitere Bauanträge ähnliche Situationen entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet zwischen der Umgehungsstraße, dem Hölzern-Kreuz-Weg und der Chausseestraße soll auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 38 Gewerbe und Mischnutzung „Alte POMEG“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Westen und Norden: durch den Hölzern-Kreuz-Weg

im Osten : durch die Chausseestraße

im Süden : durch die Bebauung nördlich der Umgehungsstraße

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke der Flur 19, Gemarkung Barth und hat eine Größe von ca. 2,9 ha. Das Plangebiet ist im beige-fügten Übersichtsplan umgrenzt.

städtebauliche Zielstellung:

- Schaffung von Baugrundstücken für Wohnen mit Einzelhandel mit nicht-innstadtrelevanten Sortiment als Funktionsunterlagerung im Erdgeschoß
 - Beseitigung bodenrechtlicher Spannungen und städtebaulicher Missstände
7. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird eine Veränderungssperre gem. §14 ff. erlassen um die Durchsetzung der benannten städtebaulichen Ziele zu sichern.
 8. Der Beschluss, für o.a. Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 9. Der Beschluss, für o.a. Gebiet eine Veränderungssperre zu erlassen, ist ortsüblich bekanntzumachen (§16 Abs. 2 BauGB).
 10. Der Bürgermeister wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
 11. Der Bürgermeister wird beauftragt, zur finanziellen Absicherung der Planungskosten einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Bemerkungen:

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

zu 8 Anfragen und Mitteilungen

Herr Friedrich fragte nach dem Sachstand „Erwerb Versandhalle“ und wie weit diese durch den Brand geschädigt sei.

Herr Kubitz antwortete, dass zum Erwerb noch kein Notartermin erfolgt sei, und somit nicht das Eigentum der Stadt Barth betroffen sei. Andererseits geht er davon aus, dass keine substantiellen Schäden eingetreten sind.

Herr Kroll fragte an, warum das „Dok“-Zentrum geschlossen sei und wies darauf hin, dass das Gebäude des eh. Jugendclubs „Uhlenflucht“ offen stehe und gesichert werden müsste.

Frau Müller fragte nach dem Fortgang der Diskussion zur Sporthalle Barth-Süd.

Herr Branse fragte, warum die Fußgängerampel an der Barthestraße (Röversahgen) zwar durch Planen ausser Betrieb gesetzt wurde, diese aber weiterhin Strom verbraucht, da die Leuchtmittel nicht entfernt wurden.

Herr Hellwig erläuterte, dass dieser Umstand bekannt sei, die Ampelanlage jedoch dem Straßenbauamt gehöre. Der Straßenmeister aus Martensdorf kenne den Umstand, hat jedoch gegenüber Dritten erklärt, dass ein technisches Abschalten der Anlage zu teuer sei. Die Kosten entfallen auf das Land MV. Das Bauamt wird das SBA in dieser Angelegenheit nochmals anschreiben.

Der Seniorenbeirat bat in diesem Zusammenhang darum, die städtische Ampel an der Langen Straße wieder in Betrieb zu nehmen, da hier ein Gefahr für die Fußgänger bestehe.

Weiterhin wurde nach dem Sachstand der privaten Baustelle Fischerstraße 20/22 gefragt.

Frau Möller teilte mit, dass der Rohbau wohl verkauft werden soll und der neue Eigentümer hoffentlich dann kurzfristig weiterbauen wird.

zu 9 Schließung der Sitzung

Herr Branse bedankte sich für die Teilnahme am Ausschuss und beendete die Sitzung um 19:45 Uhr

25.01.2013

Datum / Unterschrift Bürgermeister(in)

Datum / Protokollant(in)