

**Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Verkehr und Umwelt am 07.09.2015**

Beginn : 17.00 Uhr  
Ende : 18.00 Uhr  
Anwesend : Herr Tewis, Herr Grothmann, Herr Petrak, Herr Arndt, Herr Lehmann, Herr Meyer, Herr Schentz  
Gäste : Herr Leddermann – Baukonzept Neubrandenburg  
Verwaltung : Frau Sens – Leiterin Bau- und Ordnungsamt  
Frau Witt – Bau- und Ordnungsamt

---

**Tagesordnung**

*Öffentlicher Teil*

- Top 1 Eröffnung der Sitzung  
Top 1.1 Feststellen der ordnungs- und fristgemäßen Einberufung  
Top 1.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit  
Top 2 Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung  
Top 3 Anfragen der Ausschussmitglieder zum Protokoll über die Ausschusssitzung am 29.06.2015 und Protokollbestätigung  
Top 4 Einwohnerfragestunde  
Top 5 Bearbeitung von Drucksachen  
DS 35/15 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15/2015 „Ferienhof Hinzenkamp“ der Stadt Eggesin  
hier: Aufstellungsbeschluss  
DS 32/15 – Einzelmaßnahme Bahnhofstraße 24/25 in Rahmen der Stadtsanierung (DS wird nachgereicht)  
DS 33/15 – Ortsbildverbesserung Wohnhaus K.-Marx-Str. 90 in Eggesin (DS wird nach gereicht)  
DS 36/15 – 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eggesin  
hier: Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung  
DS 34/15 – Aufstellungsverfahren B-Plan Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“  
hier: Abwägungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Top 6 Sonstiges und Informationen

*Nichtöffentlicher Teil*

- Top 7 Sonstiges und Informationen
- 

**Öffentlicher Teil**

**Top 1**

*Eröffnung der Sitzung*

Herr Tewis eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

## **Top 1.1**

### Feststellen der ordnungs- und fristgemäßen Einberufung

Der Ausschussvorsitzende stellt die ordnungs- und fristgemäße Einberufung des Gremiums fest.

Herr Grothmann bemängelt, dass er nur die Einladung bekommen hat. Herr Tewis erläutert, dass die Drucksachen nur noch digital auf dem Tablet bereitgestellt werden. Sollte aber jemand die Drucksache auch in Papierform benötigen, ist das auch möglich, derjenige möchte sich mit Frau Weidemann in Verbindung setzen.

## **Top 1.2**

### Feststellung der Beschlussfähigkeit

Es sind 7 Bauausschussmitglieder anwesend. Damit ist die Empfehlungsbeschlussfähigkeit zum Zeitpunkt der Feststellung gegeben.

## **Top 2**

### Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung

Die DS 32/15 und 33/15 werden von der Tagesordnung gestrichen. Die für die Drucksachen notwendigen Unterlagen wurden durch das Bauamt von den Bauherren angefordert. Diese waren jedoch nicht vollständig bzw. gar nicht von den Bauherren zugearbeitet worden. Die Tagesordnung wird in der geänderten Fassung bestätigt.

## **Top 3**

### Anfragen der Ausschussmitglieder zum Protokoll über die Ausschusssitzung am 29.06.2015 und Protokollbestätigung

Das Protokoll wird in der vorliegenden Fassung bestätigt.

## **Top 4**

### Einwohnerfragestunde

Bezüglich der Bahnhofstraße 24/25 fragt Herr Grothmann nach, ob der Bauherr (AWO) schon einen Bauantrag eingereicht hat? Die Verwaltung verneint.

Die Verwaltung möchte bitte zum Hauptausschuss die Information reinreichen, welcher Zeitpunkt als Bauverpflichtung im Kaufvertrag geregelt wurde.

Herr Grothmann teilt mit, dass der zeitliche Verzug der Baumaßnahme der Stettiner Straße nicht zufriedenstellend ist. Es liegen ihm schon zwei Sachverständigenaufträge von Grundstückseigentümern der Karl-Marx-Straße (Umleitungsstrecke) vor, die Schäden an ihren Gebäuden, durch den Umleitungsverkehr geltend machen.

Herr Tewis erklärt, dass es natürlich nicht zufriedenstellend ist, dass die Baumaßnahme so lange dauert. Er selbst war zur letzten Bauablaufberatung vor Ort. Es wird mit zwei Gruppen gearbeitet. Für die Ableitung des Regenwassers wurde eine neue Lösung gefunden. Herr Tewis berichtet von der letzten Bauablaufberatung.

Herr Tewis fragt nach, wer für die Reparatur des Lesesteinpflasters und die Reinigung an den Straßen (Unkraut) verantwortlich ist. Hier ist ihm insbesondere die Ueckermünder Straße aufgefallen.

### Anmerkung der Verwaltung:

Für diese Unterhaltungsmaßnahmen (Reparatur Lesesteinpflaster) ist der Bauhof verantwortlich. **(Ordnungsamt)**

Die Anfrage zur Reinigung an den Straßen wird an das Ordnungsamt weitergegeben.

Keine weiteren Fragen.

## **Top 5**

### Bearbeitung von Drucksachen

**DS 35/15 – Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15/2015 „Ferienhof Hinzenkamp“ der Stadt Eggesin**

Herr Tewis übergibt das Wort an Herr Leddermann von Baukonzept Neubrandenburg. Herr Leddermann erläutert kurz das Vorhaben der Familie Leitz.

#### Sachverhalt:

Der geplante Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 24, 25/5, 25/6, 26 und 30/2 der Flur 6, Gemarkung Eggesin einer kleinbäuerlichen Hofstelle am Hinzenkamp.

Dem Antrag des Vorhabenträgers entsprechend soll der bauliche Bestand touristisch genutzt und das nähere Umfeld dazu entwickelt werden.

Der Tourismusschwerpunkt der Stadt Eggesin liegt im Bereich des Erholungs- und Landurlaubes. Die natürliche Attraktivität der Kulturlandschaft im Einzugsgebiet des Planungsraumes südlich von Eggesin und nahe der Randow spielt hier eine besondere Rolle.

Der Vorhabenträger plant den im Außenbereich vorhandenen baulichen Bestand aufzuwerten, in dem Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bedarfsgerecht ausgebaut werden. Nur eine nachhaltige Entwicklungskonzeption unter Einbeziehung attraktiver und saisonverlängernder Freizeitangebote kann langfristig die wirtschaftliche Existenz dieses Standortes absichern.

Hauptzielgruppe sind Familien mit Kindern, die Ihre Ferien auf dem Bauernhof verbringen können. Es ist darüber hinaus zu erwarten, dass ebenfalls Tagestouristen die geplanten Ferienwohnungen als Ausgangspunkt für ihre Wanderungen und Rad-, oder Reitausflüge nutzen werden. Entsprechend sollen bis zu 10 Ferienwohnungen für ca. 40 Gäste mit den dazu notwendigen gastronomischen und sanitären Einrichtungen geschaffen werden.

Im Sinne einer sanften Erschließung bestehender touristischer Ressourcen im Gemeindegebiet sollten die Voraussetzungen für eine angemessene Entwicklung des Standortes mit berücksichtigt werden. Geplant ist die Errichtung von Ferienwohnungen als auch der Ausbau des touristischen Freizeitangebotes. Dazu soll z. B. die alte Bausubstanz (Scheune, Bauernhaus) des ehemaligen Bauernhofes ortstypisch und landschaftsbildverträglich saniert sowie genutzt werden.

Die dem Vorhabengrundstück angeschlossenen landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten hervorragende Bedingungen für eine extensive Beweidung durch Pferde, Ziegen und Schafe. Zur Wahrung des bäuerlichen Charakters soll hofnah ein Streichelgehege in das touristische Konzept integriert werden.

Planungsrechtlich sollen die oben beschriebenen Investitionsabsichten durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Ferienbauernhof“ abgesichert werden.

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.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin beschließt:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 0,6 ha und Teilflächen der Flurstücke 24, 25/5, 25/6, 26 und 30/2 der Flur 6, Gemarkung Eggesin soll dem Antrag des Vorhabenträgers entsprechend der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15/2015 der Stadt Eggesin „Ferienhof Hinzenkamp“ aufgestellt werden.
2. Die gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt werden. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB soll durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

5. Für die Realisierung der städtebaulichen Planungsleistungen durch das Planungsbüro Baukonzept Neubrandenburg GmbH ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, mit dem der Vorhabenträger zusichert, dass der Stadt Eggesin im Zusammenhang mit der o. g. Planung keine negativen finanziellen Auswirkungen entstehen.

Abstimmungsergebnis: 6 x Ja  
1 x Stimmenthaltung

### **DS 36/15 – 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eggesin hier: Beratung und Aufstellung**

#### Sachverhalt:

Für das Plangebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15/2015 „Ferienhof Hinzenkamp“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. 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 Fläche für die Landwirtschaft dar. Die geplante Nutzung als sonstiges Sondergebiet lässt sich daraus nicht entwickeln. Insofern soll zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung der Flächennutzungsplan für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. 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.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin wird wie folgt geändert:  
Der Änderungsbereich betrifft das Areal einer kleinbäuerlichen Hofstelle am Hinzenkamp und umfasst Teilflächen der Flurstücke 24, 25/5, 25/6, 26 und 30/2 der Flur 6, Gemarkung Eggesin. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15/2015 „Ferienhof Hinzenkamp“. Die bisherige Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ soll in „Sonderbaufläche“ geändert werden.  
Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Kartenausschnitt.
2. Die gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch 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 Absatz 1 BauGB soll durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch).
5. Für die Realisierung der städtebaulichen Planungsleistungen durch das Planungsbüro Baukonzept Neubrandenburg GmbH sind entsprechende städtebauliche Verträge abzuschließen, mit denen der Vorhabenträger zusichert, dass der Stadt Eggesin im Zusammenhang mit 1. Änderung des Flächennutzungsplans keine negativen finanziellen Auswirkungen entstehen.

Abstimmungsergebnis : 7 x Ja

### **DS 34/15 – Aufstellungsverfahren B-Plan Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ hier: Abwägungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Sachverhalt:

In der Zeit vom 28. Mai bis 30. Juni 2015 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung. Parallel erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die hervorgebrachten Hinweise und Bedenken sind in der Anlage 1: Abwägungsmaterial aufgeführt, ebenso die dazu vorgeschlagene Abwägung.

### Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung von Bürgern vorgebrachten Anregungen/Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 1 Abs. 7 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin und der dazugehörigen Begründung werden mit folgendem Ergebnis abgewägt: siehe Anlage 1

Abstimmungsergebnis:       6 x Ja  
  1 x Stimmenthaltung

### **Top 6**

#### Sonstiges und Informationen

Für den öffentlichen Teil liegen keine Informationen vor.

Tewis  
Ausschussvorsitzender

Witt  
Protokollantin