

**Protokoll zur Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung  
sowie Bau- und Ordnungsangelegenheiten in der Gemeinde Velgast  
am 12.10.2021**

---

**Beginn:** 19:00 Uhr **Ende:** 22:00 Uhr

**Ort:** Aula im Gemeindezentrum (Obergeschoss)

**Anwesend:**

Herr Andreas Tanschus  
Herr Ulf Witting  
Herr Bernd Stahl  
Herr Ralf Berner  
Herr Peter Fürst  
Herr Dr. Gerd Albrecht  
Herr Dietmar Braatz  
Herr Harald Kuhn  
Herr Dirk Splettstößer

**Gäste:** Herr Bürgermeister Griwahn

**Einwohner:** Herr Gall, Herr Maik Groß

**Mitarbeiter der Verwaltung:** Frau Kemsies, Protokollantin

**Sitzungsverlauf:**

**I. Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung,  
Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung
2. Beratung und Beschlussfassung zur Tagesordnung
3. Bestätigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom  
14.09.2021
4. Einwohnerfragestunde
5. Sachstandsmitteilung zu laufenden Bauvorhaben
6. Beratung über Anträge zur Einleitung von verbindlichen  
Bauleitplanverfahren für die Gemeinde Velgast

**II. Nichtöffentlicher Teil**

7. Protokollkontrolle
8. Beratung zu Bauangelegenheiten
9. Beratung zu Grundstücksangelegenheiten
- 9.1 Beratung zur Flächenbereitstellung für  
Renaturierungsmaßnahmen für Ausgleich und Ersatz im BOV  
Altenhagen
- 9.2 Beratung zum Kaufangebot für Belegenheitsfläche mit  
Funkturm
- 9.3 Beratung zum Kaufantrag einer gemeindlichen Fläche in  
Starkow
10. Beratung zu Vorkaufsrechtverzicht
11. Anfragen / Sonstiges

## I. Öffentlicher Teil

### **TOP 1: Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung**

Herr Tanschus eröffnet die Sitzung und stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob die Ladung ordnungsgemäß zugegangen ist. Dieses wird bejaht. Von den 9 Ausschussmitgliedern sind 9 zur Sitzung anwesend. Durch die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Ausschussmitglieder ist die Arbeitsfähigkeit des Ausschusses gegeben.

### **TOP 2: Beratung und Beschlussfassung zur Tagesordnung**

Herr Tanschus stellt die Anfrage, ob zu der vorliegenden Tagesordnung Änderungsanträge gestellt werden. Dieses ist der Fall.

- Der TOP 6 wird aufgrund der anwesenden Gäste als TOP 5 beraten.

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung wie folgt verändert.

- Der TOP 6 wird aufgrund der anwesenden Gäste als TOP 5 beraten.

### **Beschlussentwurf:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Velgast beschließt die Tagesordnung in der vorliegenden Fassung:

### **Abstimmung:**

**Ja: 9                      Nein: 0                      Enthaltungen: 0**

### **TOP 3. Bestätigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 14.09.2021**

Die **Niederschrift** der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Velgast vom **14.09.2021** ist **Anlage A I der Arbeitsvorlage**. Der **Bericht der SWG** ist **Anlage A 2** der Arbeitsvorlage.

### **Beschlussentwurf:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Velgast billigt die Niederschrift der Sitzung vom **14.09.2021** voll inhaltlich.

### **Abstimmung:**

**Ja: 8                      Nein: 0                      Enthaltungen: 1**

### **TOP 4. Einwohnerfragestunde**

Herr Gall, Kirchsteig 10, 18469 Starkow, trägt folgende Sachverhalte vor:

1. Herr Gall zeigt die Entfernung einer Grenzmarkierung zum Grundstück Nr. 9 und der Verkehrsfläche Kirchsteig an; mit der Entfernung einer Hecke durch die Eigentümer Nr. 9 wurde die Markierung in der Lage verändert;

Frage: Wer ist für die Herstellung der Grenzmarkierungen zuständig?

Herr Dr. Albrecht ist Vereinsvorsitzender des Eigentümers der Nr. 9 und anwesend und sieht sich nicht in der Pflicht, eine Grenzfeststellung zu veranlassen; nach seiner Darstellung wurde der Heckenbeseitigung nur ein Messpunkt in der Lage verändert, kein Grenzstein.

Im Rahmen des BOV wurden die Grundstücksgrenzen festgestellt, Änderungen der Grenzverläufe wurden von Seiten des Vereins nicht veranlasst.

Grenzmarkierungen zu verändern ist unzulässig und ist durch denjenigen wieder feststellen zu lassen, der die Markierung verändert hat; die Grenzfeststellung obliegt dem, der die Grenze anzweifelt; in diesem Fall gehört die Grenzmarkierung der Gemeinde, Nr. 9 und 10 als gemeinsame Marke.

2. Herr Gall trägt weiter vor, dass an der Grenze zwischen Nr. 9 und 10 durch den Verein ein Fundament gegossen wurde; wofür soll dieses Fundament genutzt werden und besteht dafür eine Genehmigungspflicht nach BauGB?

Herr Dr. Albrecht bestätigt die Existenz des Fundamentes an der Grundstücksgrenze in einer Größe von 3 m x 3 m; auf diesem soll eine Kühlzelle als technische Anlage, aus seiner Sicht verfahrensfrei, aufgestellt werden.

## **TOP 5. Beratung über Anträge zur Einleitung von verbindlichen Bauleitplanverfahren für die Gemeinde Velgast**

Durch zwei Antragsteller als Eigentümer von Grundstücken wurden Anfragen zur Möglichkeit der Einleitung von verbindlichen Bauleitplanverfahren für die unter Nr. 1 und Nr. 2 benannten Teilbereiche in den Ortslagen Starkow und Altenhagen bei der Gemeinde vorgetragen. In den nachfolgenden Ausführungen werden beide Antragsteller ihr Vorhaben dem Bauausschuss vorstellen.

Die Gemeinde ist per Gesetz in der Zuständigkeit der Planungshoheit und hat die Verfahren nach BauGB zu führen.

### **1. Geltungsbereich Grafensteig/Verbindungsstraße nach Manschenhagen, Starkow**

Auszug aus dem Luftbild:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Frau Beckmann ist zu diesem TOP geladen und trägt zur Veranlassung wie folgt aus:

Sie ist Eigentümerin des Grundstückes im Grafensteig/Verbindungsstraße Manschenhagen und beabsichtigt die Eigennutzung der überwiegenden Grundstücksfläche zum Zwecke der Bebauung mit einem Wohnhaus und einem großen Stall-/Scheunengebäude. Die von ihr gestellte Bauvoranfrage zur Bebauung des direkt am Grafensteig anliegenden Grundstücksteiles ist positiv beschieden worden, sie möchte das Grundstück aber auch im hinterliegenden Bereich entlang der Verbindungsstraße nach Manschenhagen baulich nutzen.

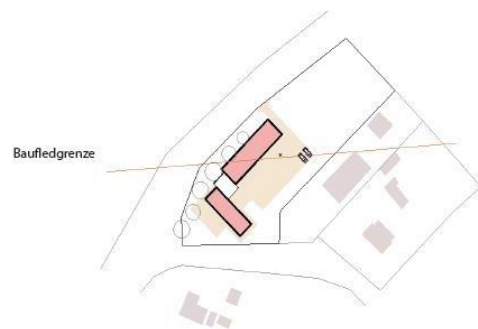
Starkow teilt sich nach der vorhandenen Bebauung in die traufständig angeordnete Bebauung im Kirchsteig sowie die giebelständig angeordnete Bebauung im Grafensteig.

Frau Beckmann war beim Landkreis (LK). Die Nutzung des gesamten Grundstückes, auch aufgrund der Größe des Nebengebäudes, ist nach derzeitiger bauplanungsrechtlicher Einordnung des Gebietes nicht genehmigungsfähig. Dabei stellt Frau Beckmann nicht auf eine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung ab, sie beabsichtigt eine private Tierhaltung.

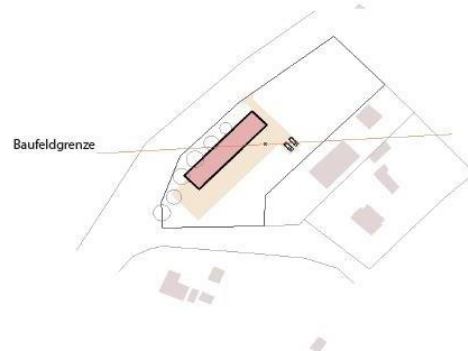
Mit Herrn Löwen als zuständigem Sachgebietsleiter LK wurden die städtebaulichen Fragen und die Möglichkeiten der Schaffung von Baurecht erörtert. Die möglichen Bebauungsszenarien wurden anhand der nachfolgenden Überlegungen skizziert.

## Starkow Grafensteig

Luftbild



F-Plan



Beide Varianten würden die durch die Ortsüblichkeit vorgegebene Baugrenze überschreiten.

Neben dieser flurstücksbezogenen Planungsabsicht ist natürlich die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die angrenzenden Flurstücke entlang des Grafensteiges denkbar und vonseiten des LK zur Vermeidung einer Gefälligkeitsplanung vorrangig gewollt.

Herr Dr. Albrecht und Herr Braatz sprechen sich dafür aus, wenigstens den Bereich des Grafensteiges (einschließlich des gesamten Stalkomplexes) wenn nicht sogar die gesamte Ortslage

in die Betrachtung einzubeziehen. Denkbar wäre auch zur Erhaltung der vorhandenen Struktur der Erlass einer Gestaltungssatzung als Regelungsinstrument für die Art und Weise der Bebauung und Nutzung der Grundstücke.

Auf dem avisierten Standort stand historisch der alte Gutsschafstall, die zu errichtenden Gebäude sollten sich an dessen Kubatur und Ausrichtung orientieren.

Aus den Erfahrungen mit baurechtlichen Einordnungen von Vorhaben durch den LK als untere Bauaufsichtsbehörde ist nicht davon auszugehen, dass die Festlegungen der Baugrenzen durch den LK verworfen werden. In den letzten Jahren gab es immer wieder Entscheidungen, die aus kommunaler Sicht der Entwicklung in den Ortsteilen zuwiderlief, erinnert sei an BV in Lendershagen in der Hauptstraße, führt der Bürgermeister aus.

Frau Beckmann wird empfohlen, ihr Vorhaben zweigleisig zu verfolgen, zum einen, die Vorgaben des LK zu den Baugrenzen juristisch prüfen zu lassen, zum anderen an der Umsetzung einer Innenbereichssatzung zu arbeiten. Dabei wäre es wünschenswert, wenn dabei auf einen größeren Geltungsbereich abgestellt werden würde.

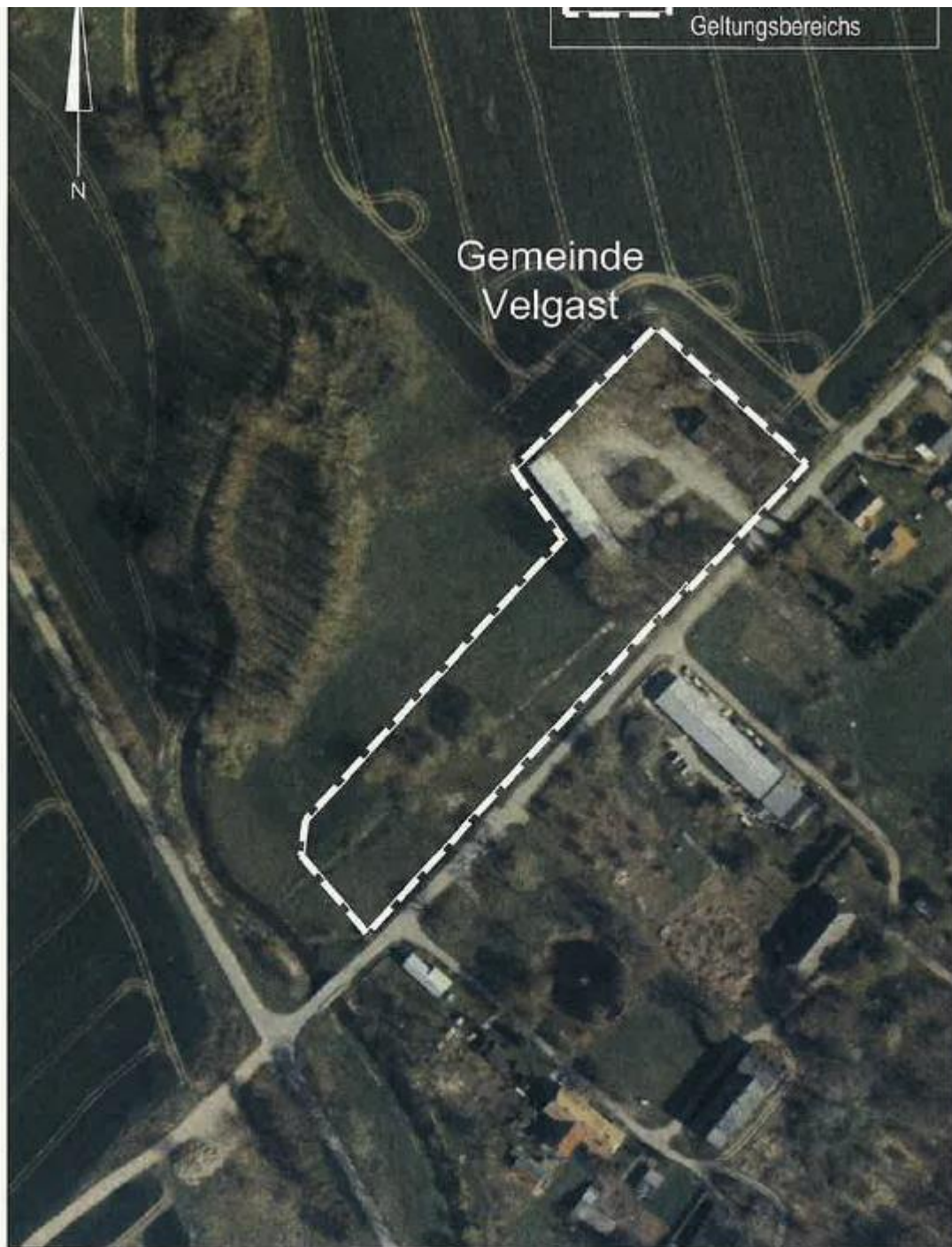
Frau Beckmann ist nicht gewillt, sich juristisch mit dem LK auseinanderzusetzen, würde bei einem größeren Geltungsbereich aufgrund der Vorteilslage einen entsprechenden finanziellen Anteil an den Verfahrenskosten übernehmen.

Frau Kemsies führt zum Verfahren aus, dabei wäre, so die Einbeziehung mehrerer Grundstücke nicht möglich ist, die Gefälligkeitsplanung dem LK zu erörtern. Grundsätzlich ist das Satzungsverfahren bezogen auf ein Grundstück nicht ausgeschlossen.

Frau Beckmann bedankt sich für die Möglichkeit der Vorstellung des Vorhabens. Sie wird ggf. die Gedanken zum Geltungsbereich mit interessierten Einwohnern des Ortsteils besprechen.

### 1. Zum Lehmberg, Altenhagen

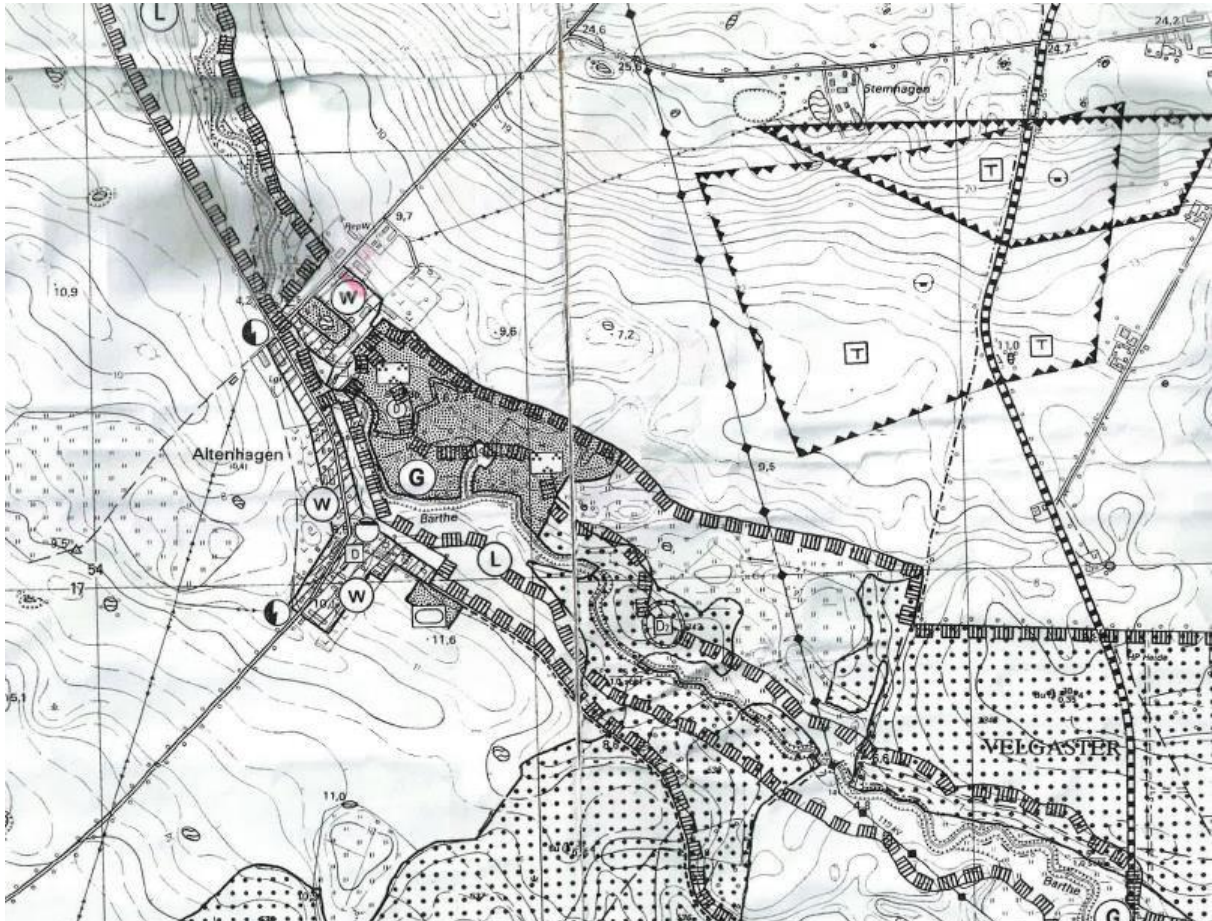
Auszug aus Luftbild:



Landkreis Vorpommern-Rügen  
Amt Franzburg-Richtenberg  
Bebauungsplan der Gemeinde Velgast:  
Kunsthalle mit Feuerwehr



Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Frau Teschner und Herr Spies (im folgenden Gesellschaft genannt) sind zu diesem TOP geladen und tragen zur Veranlassung wie folgt vor:

Die Gesellschaft hat im Dezember 2019 das Belegenheitsflurstück des ehemaligen Stützpunktes in Altenhagen erworben. In dem Gebäudekomplex ist derzeit die FFW Velgast, Ortswehr Altenhagen untergebracht, der der Straße zugewandte Gebäudeteil wird zu Wohnzwecken genutzt.

Der Vertrag mit der Gemeinde über die Räume der FFW wurde zum 31.12.2021 gekündigt, die Liegenschaft zwischenzeitlich auch weiterveräußert.

Frau Teschner führt anhand einer Präsentation zu den Planungszielen aus, die Anlage dieses Protokolls ist.

Das Teilstück als Belegenheitsgrundstück der Halle verbleibt im Eigentum der Gesellschaft, die sich anschließende Parzellierung in bis zu 5 Bauplätze soll nach Rechtskraft des B-Planes als Baugrundstücke veräußert werden. Über den Verkauf der Baugrundstücke sollen die Kosten für die Bauleitplanung und die Sanierungsarbeiten an der Kunsthalle refinanziert werden.

Die Stahlhalle soll zur Kunsthalle mit Feuerwehrstandort umgebaut werden. Der vordere Teil der Halle soll dabei der Unterbringung der FFW dienen, im Mitteltrakt sollen Gemeinschaftsräume sowie Küche und sanitäre Einrichtungen untergebracht werden, im hinteren Teil der Halle sollen Kunstschaffenden Ausstellungs- und Arbeitsräume zur Verfügung gestellt werden.

Der Gemeinde soll für die Nutzung als FFW-Standort ein langfristiger Pachtvertrag angeboten werden, als Laufzeit denkbar wären 20 Jahre, Mietzins 100 € im Monat, zzgl. Betriebskosten. Der Entwurf eines Mietvertrages liegt der Gemeinde seit Juli 2021 vor.

Abstimmungen mit dem Landkreis VR sind erfolgt, das Planungsbüro Morgenstern soll mit der planerischen Begleitung beauftragt werden. Im Verfahren problematisch ist die derzeitige Auslastung des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung Parkstraße in Altenhagen. Der Bedarf von Bauflächen ist nicht zu begründen, wenn gegenüberliegend für die Bebauung vorgesehene Flächen bis dato noch nicht bebaut wurden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Mit der Aufstellung eines B-Planes ist im Parallelverfahren die rechtsverbindliche Flächennutzungsplanung anzupassen.

Das geplante Baugebiet (5 Bauparzellen) liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Barthe“. Geplant ist, die erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen auf dem hinterliegenden Teil dieses Grundstückes zu leisten. Bei der Anordnung der Bauparzellen wurde von Seiten der Gesellschaft darauf geachtet, dass die Sichtachsen vom ehemaligen Gutshaus aus gesehen über die Parkstraßen nicht verbaut werden. Die Einordnung in das vorhandene Ensemble hat für die Gesellschaft oberste Priorität. Die Festsetzungen der Parameter hinsichtlich der Art und des Maßes der Bebauung sollen sich am Standort der Gutsanlage orientieren.

Herr Braatz fragt, wie weit der letzte Bauplatz von der Barthe entfernt ist. Die Entfernung wird mit ca. 100 m angegeben.

Die Wohngebäude, die auf den Parzellen errichtet werden sollen, werden mit der Prämisse des nachhaltigen Bauens veräußert. Entsprechende Vermerke soll es im Kaufvertrag geben.

Die Gesellschaft sieht in der Umsetzung der Planung eine Maßnahme zur Verbesserung des Ortsbildes. Neben Starkow als Hort der Kunst und Kultur soll auch Altenhagen einen Anlaufpunkt für Interessierte und Touristen entwickelt werden. Daneben soll mit dem Vorhaben der Standort der FFW langfristig für den Ortsteil erhalten bleiben.

Die Kosten und die Refinanzierung sind in der Präsentation dargestellt.

Der Bürgermeister führt weiter aus, dass die Kündigung des Mietvertrages ausgesprochen wurde und über Übergangslösungen für die Unterbringung der FFW nachgedacht werden muss. Geeignete Unterstellmöglichkeiten für die Technik für eine Übergangszeit sind in Velgast vorhanden.

Herr Dr. Albrecht führt zur Historie der Bebauung in Altenhagen aus. Historischer Schwerpunkt im Ort ist der Bereich um das Gutshaus, die Entwicklung erfolgte entlang der Eichenallee. Mit der geplanten Wiederbelebung der Gutshaus-/Parkanlage soll die gesamte Gutsanlage wieder in das Dorfbild zurückgeholt werden.

Mit der geplanten Ausweisung von bis 5 Bauplätzen entlang der Verbindungsstraße wird dieser Bereich des Ortes aufgewertet und das widerspricht der historischen Ortstruktur.

Aus seiner Sicht muss auch hier der Geltungsbereich größer gedacht werden. Problematisch ist, die Eigentümer der privaten Grundstücke in diesem Ortsteil mitzunehmen. Hier besteht absoluter Handlungsbedarf, die leeren Liegenschaften und Bauparzellen mit Leben zu erfüllen.

Herr Witting stellt die Frage, ob der Standort der FFW Altenhagen langfristig eine Daseinsberechtigung hat. Das wird vom Bürgermeister bejaht, in den nächsten Jahren wird für Altenhagen ein neues Feuerlöschfahrzeug angeschafft, problematisch ist die Anzahl der aktiven Mitglieder. Derzeit wird die Wehr durch Kameraden aus Velgast besetzt.

Die Entwicklung des Ortsteiles durch entsprechende Angebote erhöht die Attraktivität und den Anreiz für junge Leute, sich dauerhaft anzusiedeln. Die FFW ist ein wichtiges Bindeglied im gesellschaftlichen Dorfleben und soll unbedingt erhalten bleiben.

Frau Teschner ist zu weiteren Gesprächen gern bereit, für sie hat das Gutshaus mit Gebäudeensemble und Gutspark oberste Priorität. Hier sollten Dr. Albrecht als Eigentümer des Gutshauses einschließlich der Parkanlagen und die Gesellschaft

in Klausur gehen, um einen für beide Seite akzeptablen Lösungsansatz zu verhandeln.

Zum Zeitplan trägt Frau Teschner vor:

- nächste Sitzung BA 16.11.2021; bis dahin wird die Gesellschaft mit Dr. Albrecht einen Konsens gefunden haben, der dem BA vorgestellt werden soll;
- Beschlussfassung städtebaulicher Vertrag und Aufstellungsbeschluss in Sitzung 01/2022

Herr Dr. Albrecht wird in der Sitzung des BA am 16.11.2021 das Entwicklungskonzept zum Gutshaus in Altenhagen vorstellen.

## **TOP 6: Sachstandsmitteilung zu laufenden Bauvorhaben**

### **Errichtung eines touristischen Informationszentrums Basilika St. Jürgen in Starkow (Bautenstand)**

Herr Dr. Albrecht führt zum unveränderten Bautenstand seit der letzten Sitzung des BA aus. In der 42. KW ist ein Treffen mit Bauherrin, Ingenieurbüro, Verein und Gemeinde in Starkow geplant, um zum einen den Bautenstand in Augenschein zu nehmen, zum anderen den Mittelabruf für das Jahr 2021 zu konkretisieren.

### **Information zum Stand der Umsetzung Bauvorhaben M 110 Bauvorhaben Düwelsdamm**

Ingenieurtechnische Begleitung: MIV Schwerin, NL Stralsund

Baubetrieb: Badke Bau

Baubeginn: 03.05.2021

Fertigstellung: 28.10.2021 - nach Verzögerung 50.KW

Bautenstand: Die Arbeiten wurden am 21.09.2021 wieder aufgenommen. Aufgrund derdurch Bewuchs beengten Platzverhältnisse ab Station 2+265 (Beginn der südlichen Hecke) soll das letzte Teilstück bis zum Bauende nur mit einer Schottertragschicht ausgebaut werden. Mehr-/Minderkosten wurden durch das STALU aufgrund des Baustopps und der Änderungen der Ausbauart bisher nicht angezeigt;

Der BA legt fest, dass die Verwaltung gegen die Änderung der Ausbauart beim STALU Widerspruch einlegen soll, denn der Maßnahmenplan mit der Ausbauart Betonspurbahn war mit der Gemeinde abgestimmt. Eine Änderung hätte zumindest einer Beteiligung des Straßenbaulastträgers bedurft.

Die Verkehrsfläche soll zukünftig dem landwirtschaftlichen Anliegerverkehr dienen, um die angrenzenden Flächen zu erreichen. Der Unterhaltungsaufwand für die Gemeinde ist bei einer landwirtschaftlich geprägten Nutzung bei einer ungebundenen Ausbauart unverhältnismäßig hoch.

Mit dem Amtsleiter beim STALU ist ein Gesprächstermin zur Erörterung der Sachlage zu vereinbaren.

➤ Wiedervorlage

### **LEADER-Projektförderung zur Ausweisung eines Pilgerweges von Bodstedt nach Franzburg - Ausweisung von touristischen Rundtouren in der Gemeinde Velgast**

Das Amt Barth, die Städte Franzburg und Richtenberg und die Gemeinde Velgast haben im letzten Jahr einen LEADER-Projektantrag auf den Weg gebracht, der die Entwicklung eines regionalen Wegenetzes zu Fuß, per Rad, die Einbindung alternativer Routen und Anbindung an überregionale und gemeindliche Wegenetze und lokaler Rundwege entlang der Nord-Südtangente von Bodstedt nach Franzburg als verbindendes Glied zum Inhalt hat.

#### Zum Sachstand:

Der BA legte in seiner Beratung am 01.06.2021 fest, dass dieser TOP in der geplanten gemeinsamen Sitzung des BA und des Sozialausschusses im September 2021 beraten werden soll. Ziel ist es, eine Arbeitsgruppe zu bilden, die unabhängig von den Gremien der Gemeinde sich diesem Themenfeld widmet. Für diese Arbeitsgruppe sollten engagierte Bürgerinnen und Bürger geworben werden, die auf der Grundlage des vorliegenden gemeindlichen Konzeptes Vorschläge unterbreiten und der GV berichten sollten. Die Verwaltung wurde beauftragt, im Amtsblatt und auf der Internetseite der Gemeinde einen Aufruf zur Mitarbeit in dieser Arbeitsgruppe zu starten.

Interessierte Bürger haben sich zur Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe zum „Pilgerweg“ auf den Aufruf im Amtsblatt nicht gemeldet.

Am 14.09.2021 wurde übereinstimmend festgelegt, die Arbeit am „Pilgerweg“ in die Ausschussarbeit einzuordnen. Sozial- und Bauausschuss sollen Zugriff auf die aus 2016 stammende Wegekonzepktion erhalten, um in der laufenden Ausschussarbeit Vorschläge für die Komplettierung des Angebotes in der Gemeinde zu erarbeiten.

Die Amtsverwaltung hat die Grunddaten aus 2016 digital für die Nutzung in der Ausschussarbeit auf der Homepage der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Auf Nachfrage von Herrn Tanschus zu zeitlichen Zwängen sind diese aus Sicht von Herrn Dr. Albrecht nicht gegeben. Die Antragstellung erfolgt durch das Amt Barth. Sie ist aufgrund anderer Projekte, die ebenfalls im Rahmen der LEADER-Förderung bearbeitet werden sollen, noch nicht auf den Weg gebracht. Nach

seiner Auffassung ist nicht vor 01/2022 Handlungsbedarf angezeigt.  
Der im HHP 2021 eingestellte Eigenanteil für die Projektförderung ist in den HHP 2022 zu übertragen.

➤ Wiedervorlage BA 01/2022

**\*Ende des öffentlichen Teils der Niederschrift\***