

**Protokoll zur Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung  
sowie Bau- und Ordnungsangelegenheiten in der Gemeinde Velgast am  
23.11.2021**

---

**Beginn: 18:30 Uhr**

**Ende: 20:45 Uhr**

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

**Anwesend:**

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

**Abwesend:** Herr Ralf Berner - entschuldigt

**Gäste:** Herr Bürgermeister Griwahn

**Einwohner:**

Herr und Frau Jährling, Parkstraße 6b, Altenhagen  
Herr Gall, Kirchsteig 11, Starkow  
Frau Peter, Eichenallee 1b, Altenhagen  
Herr Zahn, Parkstraße 2b, Altenhagen  
Frau Teschner, Kastanienweg 4b, Neuseehagen  
Herr Kirchner, Eichenallee 4, Altenhagen  
Herr Groß, Gemeindearbeiter

**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 12.10.2021
4. Einwohnerfragestunde
5. Sachstandsmitteilung zu laufenden Bauvorhaben
6. Beratung über
  - Einleitung eines Verfahrens zur Erstellung eines Bebauungsplanes „Kunsthalle mit Feuerwehr“ in Altenhagen nach § 2 BauGB
  - Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Velgast im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB
  - Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB
7. Vorstellung des Konzeptes zur Entwicklung des ehemaligen Gutshauses mit Park in Altenhagen

**II. Nichtöffentlicher Teil**

8. Protokollkontrolle
9. Beratung zu Bauangelegenheiten
10. Beratung zu Grundstücksangelegenheiten

11. Beratung zu Vorkaufsrechtverzicht
12. 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 6 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. Die Tagesordnung wird wie folgt verändert.

#### **TOP 10 a)**

**Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Erbbaupacht für die Belegheitsfläche mit Funkturm**

#### **Beschlussentwurf:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Velgast beschließt die Tagesordnung mit folgenden Änderungen:

#### **TOP 10 a)**

**Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Erbbaupacht für die Belegheitsfläche mit Funkturm**

#### **Abstimmung:**

**Ja: 6                      Nein: 0                      Enthaltungen: 0**

### **TOP 3: Bestätigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 12.10.2021**

Die **Niederschrift** der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Velgast vom **12.10.2021** ist **Anlage A I der Arbeitsvorlage**.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Velgast billigt die Niederschrift der Sitzung vom **12.10.2021** voll inhaltlich.

#### **Abstimmung:**

**Ja: 6                      Nein: 0                      Enthaltungen: 0**

### **TOP 4: Einwohnerfragestunde**

Herr Zahn fragt an, inwieweit die Amtsverwaltung Aussagen zum Termin des Anschlusses von Grundstücken an die Breitbandversorgung treffen kann. In einigen Bereichen liegen die technischen Voraussetzungen bereits seit Wochen vor, in anderen

Bereichen liegen die Kabelverbindungen noch oberirdisch sichtbar an den Mastanlagen.

Dieses wird durch die Verwaltung verneint. Die DT entscheidet in der Organisation ihres technischen Ablaufs darüber, welche Gemeinde mit welchem Straßenzug und Grundstück wann angeschlossen wird.; mit einer Anmeldung beim T-Punkt erhält man von der DT ein voraussichtliches Datum zum Umschluss mitgeteilt.

#### **TOP 5: Sachstandsmitteilung zu laufenden Bauvorhaben**

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

Herr Braatz führt für die Bauherrin, der evangelischen Kirchengemeinde, zum Bautenstand aus.

Wie bereits in der letzten Sitzung angesprochen, soll der Vertrag mit der Fa. Elgert für das Bauhauptgewerk aufgrund nichterbrachter Leistungen gekündigt werden. Das Arbeiten mit dem Stahlbauer, der Fa. Schindler, ist sehr zählebig, auch dort kommt es immer wieder zu Verzögerungen in der Bauausführung.

Frau Kemsies führt zum Kontrolltermin am 19.10.2021 durch das SBL in Starkow aus; Frau Bohlmann war vor Ort, mit ihr Herr Möser als beauftragter Architekt, Frau Vijver vom Kirchenverwaltungsamt, Herr Dr. Albrecht und Frau Kemsies. Frau Bohlmann hat die Baustelle mit dem Baufortschritt in Augenschein genommen, dabei u.a. auf den aus ihrer Sicht zwingend zu verändernden Zustand der Feuchtigkeit im Gebäude und entlang des Gemäuers hingewiesen.

Herr Dr. Albrecht nimmt an der Sitzung des BA teil, damit sind 7 Mitglieder anwesend.

In diesem Zusammenhang bedankt sich Herr Dr. Albrecht bei der Amtsverwaltung, hier im speziellen bei Frau Kemsies, für die gewissenhafte Vorbereitung der erforderlichen Arbeiten und Abstimmungen mit allen Beteiligten in Durchführung des 2. Mittelabrufs für das TIZ in Starkow.

##### b) **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 der durch Bewuchs beengten Platzverhältnisse ab Station 2+265 (Beginn der südlichen Hecke) sollte 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 legte 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 Dezernatsleiter Herr Garbers wurde im Beisein des Bürgermeisters und der Amtsverwaltung am 20.10.2021 ein Erörterungstermin im STALU mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der Ausbauzustand entsprechend der Planunterlage, Betonspurbahn, im gesamten Baufeld herzustellen ist.

Das STALU hat am 22.10.2022 festgelegt, die Arbeiten per sofort mit der Begründung der ökonomischen und bautechnischen Unvertretbarkeit ruhen zu lassen; die Wiederaufnahme ist abhängig von der Witterungslage und den Ruhezeiten für die Schreiadlerpopulation, die im angrenzenden Waldstück vermutet werden, für das Frühjahr 2022 geplant.

Herr Dr. Albrecht lobt die sehr gute Qualität des Pflanzenmaterials und die solide Ausführung durch die beauftragte Firma.

Herr Fürst nimmt an der Sitzung des BA teil, damit sind 8 Mitglieder anwesend.

c) Information zum Stand der Umsetzung der Ausgleich/Ersatzmaßnahmen M 311 Heckenpflanzung entlang der M 110

Baubeginn: 25.10.2021; Pflanzbeginn: 45 KW

Fertigstellung: bis 19.11.2021; Pflanzungen können bis zum 30.11.2021 erfolgen;

Bautenstand: Stubben sind abgeräumt; Zaunanlage ackerseitig ist bis zu 90% hergestellt; die Pflanzung ist zu 80% fertiggestellt;

Frau Kemsies führt aus, dass die Pflanzflächen in kommunalem Eigentum als für die gesamten geplanten Pflanzungen als nicht ausreichend angezeigt wurden. Bei einem Ortstermin soll geklärt werden, ob die Heckenpflanzung parallel der vorhandenen Eichenallee ggf. in verminderter Breite fortgesetzt werden kann.

**TOP 6: Beratung über**

- **Einleitung eines Verfahrens zur Erstellung eines Bebauungsplanes „Kunsthalle mit Feuerwehr“ in Altenhagen nach § 2 BauGB**

- **Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Velgast im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB**
- **Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB**

#### **Festlegung der weiteren Verfahrensweise**

**Antrag: Mail vom 02.11.2021 mit Erklärung zur Übernahme der anfallenden Verfahrenskosten; Antragsteller: GIP Gesellschaft für Immobilien-Projekte mbH, Kastanienweg 4a, 18469 Velgast**

Mit der Planung beauftragtes Ingenieurbüro:  
Landschaftsarchitekturbüro Morgenstern, Brinkstraße 20, 17489 Greifswald, Tel. 03834 898366, [www.landschaftsarchitektur-morgenstern.com](http://www.landschaftsarchitektur-morgenstern.com)

**Der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ist per Mail am 02.11.2021 im Amt eingegangen. Das Planungsziel wird wie folgt beschrieben.**

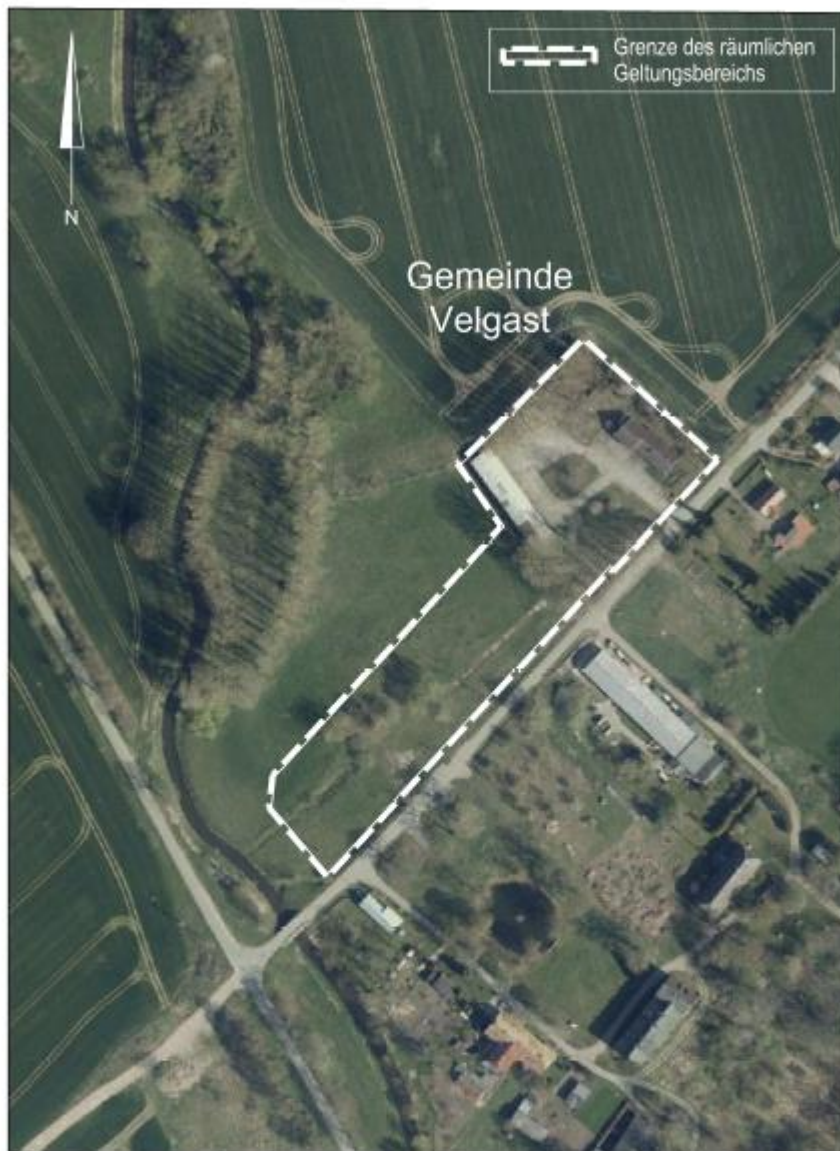
#### **Planungsziel:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kunsthalle mit Feuerwehr“ ergibt sich aus folgender Notwendigkeit: Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um die angestrebten baulichen Nutzungen zu ermöglichen ist ein Bebauungsplan erforderlich.

2. Mit der Planung wird eine zukünftige Nutzung des Plangebiets durch Wohnen, Kunst und Feuerwehr angestrebt. Die bauliche Nutzung soll gestalterisch angemessen an die Ordnung der ehemaligen Gutsanlage anknüpfen. Die geschützten Grünflächen, die sich am Rand des Plangebiets zur Barthe erstrecken, sollen weiterhin von Bebauung freigehalten werden.

3. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet gegenwärtig nicht als Baufläche dar. Er wird für den Bereich des Plangebiets geändert. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich: Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,3 ha große Fläche am Siedlungsrand des Ortes Altenhagen in der Gemeinde Velgast. Südlich und östlich grenzen bebaute Flächen an. Das Plangebiet umfasst auf der Flur 11 der Gemarkung Altenhagen das Flurstück 35 und einen Teil des Flurstücks 104 entlang der Straße „Zum Lehmberg“.



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

**Räumlicher Geltungsbereich**

Maßstab 1:2 500

Kartengrundlage: (c) GeoBasis-DE/M-V 2021

Zu diesem TOP ist Frau Teschner geladen. Im Ergebnis der letzten BA-Sitzung sollten Herr Dr. Albrecht als Besitzer des Gutshauses und der Parkanlage in Altenhagen und Frau Teschner sich zur zukünftigen Bebauung der Planflächen verständigen; Ziel der Abstimmung sollte sein, die Bebauung der Planflächen so auszurichten, dass deren Neuausweisung die historische Gestaltung der Gutsanlage nicht beeinträchtigt.

Dazu gab es nach Aussage von Frau Teschner einen Termin, bei dem vereinbart wurde, dass die Sichtachsen vom Gutshaus über Parkstraße zum Plangebiet von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen.

Dazu führt Frau Teschner weiter aus, dass die Festlegungen der Art und des Maßes der Bebauung im Prozess der Erarbeitung der Planungsunterlagen konkretisiert werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen als wesentlicher Teil des Bauleitplanverfahrens werden die Interessen aller Beteiligten gewahrt.

Entsprechend des bestätigten Brandschutzsicherungskonzeptes der Gemeinde ist der Standort Altenhagen zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen zwingend erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss müssen das Planungsziel klar definiert werden und die Bedingungen klar verhandelt sein.

Frau Teschner führt aus, dass die technische Ausstattung der Feuerwehr so vorgesehen werden soll, dass die Betreibung mit dem Zweck genehmigungsfähig ist.

Herr Griwahn verweist auf Absprachen mit der Wehrführung zu den Erfordernissen, insbes. zu Art und Umfang der Einrichtung und Nutzung als FFW, die im Zusammenwirken mit dem zuständigen Fachamt Ordnungsamt Frau Teschner zugearbeitet werden sollen.

Als max. Laufzeit des Vertrages sollte aufgrund der nicht vorhersehbaren Entwicklung des Standortes Altenhagen bezüglich der Personal/Geräteausstattung nicht länger als für 10 Jahre mit der Option der Verlängerung vereinbart werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, der Gemeindevertretung Velgast zur nächsten Sitzung folgende Unterlagen zur Beschlussfassung vorzulegen:

1. Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und der GIP GmbH als Antragstellerin mit dem Inhalt der Übernahme der im Bauleitplanverfahren (Änderung der Flächennutzungsplanung und Aufstellung Bauleitplanung im Parallelverfahren) entstehenden Kosten.

Dabei soll der Wortlaut des Entwurfes des Städtebaulichen Vertrages mit Frau Teschner vorabgestimmt der GV zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

2. Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB mit der Darlegung des Planungsziels und des räumlichen Geltungsbereiches.
3. Änderung der Flächennutzungsplanung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

**TOP 7: Vorstellung des Konzeptes zur Entwicklung des ehemaligen Gutshauses mit Park in Altenhagen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt führt Herr Dr. Albrecht anhand einer Fotodokumentation mit historischen Aufnahmen zum Gutshaus und zur Parkanlage umfassend aus.

Als Betreiber des Objektes wurde der Verein „Gutsanlage Altenhagen e.V.“ gegründet. Geplant ist die Einrichtung eines Multifunktionshauses mit öffentlicher Nutzung in einem untergeordneten Gebäudemittelteil im EG und Wohnen; dabei soll bevorzugt auf das Wohnmodell Mehrgenerationenhaus abgestellt werden.

Teilweise soll die alte Gebäudekubatur wiederhergestellt und den modernen Anforderungen, wie u.a. Installation eines Aufzuges, angepasst werden.

Herr Splettstößer fragt an, wie die Finanzierung der Gebäudesanierung einschließlich des Parkes geplant ist;

Herr Dr. Albrecht stellt auf die Einwerbung von Fördermitteln ab. So wurde ein Antrag auf 300.000 € im Rahmen der LEADER-Förderung 2021 gestellt, der im Hauptgang nicht bestätigt wurde, sondern als Nachrücke-Projekt registriert ist.

Die Aufbringung der Investitionskosten ist aus Sicht des Vereins ein elementares Problem, das Projekt ist nur zu stemmen, wenn alle möglichen Akteure im Vorhaben positiv mitwirken.

Die Finanzierung der angebotenen Mieteinheiten soll dann üblicherweise über die Mieteinnahmen erfolgen.

Den Geltungsbereich des zukünftigen B-Planes erachtet Herr Dr. Albrecht als nicht so glücklich; historisch gab es in diesem Bereich des Ortes keinerlei Bebauung, vielmehr liegt Entwicklungspotenzial in der Verlängerung der Bebauung entlang der Eichenallee bis zur Einfahrt zum Silo (Abzweig Velgast). Aus seiner Sicht sollte in diesem Bereich des Ortes eine zukünftige städtebauliche Entwicklung im Stil der vorhandenen Bebauung stattfinden.

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