

Amt Usedom-Süd

Gemeindevertretung Zempin

Niederschrift zur 5. Sitzung des Bauausschusses Zempin

Ort: Vereinshaus "Uns olle Schaul"

Tag 19.10.2020

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:45 Uhr

Der Bauausschuss Zempin umfasst 7 Mitglieder.

Anwesenheit
Anwesende Mitglieder
<i>Ausschussmitglied</i>
Herr Jan Kaeding
Herr Matthias Priewe <i>ab 19.22 Uhr</i>
Herr Werner Schön
<i>Ausschussvorsitzende</i>
Frau Monique Bergmann
<i>Sachkundige Einwohner</i>
Herr Enrico Schmidt
Entschuldigte Mitglieder
<i>Sachkundige Einwohner</i>
Herr Sven Kotzan
Frau Swenja Romers

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil:

TOP	Betreff	Vorlagen-Nr.
1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen und der Anwesenheit	
2.	Bestätigung der Tagesordnung	
3.	Einwohnerfragestunde	
4.	Billigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 10.08.2020	
5.	Bericht der Ausschussvorsitzenden	
6.	Beratung über die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin	GVZe-0274/20

II. Nichtöffentlicher Teil:

TOP	Betreff	
7.	Grundstücksangelegenheiten	
8.	Bauanträge	
8.1.	gemeindliches Einvernehmen zur Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in zweiter Reihe in der Gemarkg. Zempin, Flur 1, Flst 48/1	GVZe-0278/20
8.2.	gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Erweiterung einer Garage (zu: Motorradwerkstatt) in der Gemakg. Zempin, Flur 1, Flst. 796/2	GVZe-0279/20

- 8.3. Antrag auf isolierte Abweichung im B-Plan Nr. 1 "Hansestraße", hier: GVZe-0280/20
Befreiung v. d. Festsetzungen d. B-Plans gem. §1 Pkt. 2.4 und § 5.1
Überschreitung der Baugrenze mit Nebenanlagen
- 8.4. gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Neubau von vorgefertigten
Holzhütten für Campingzwecke in der Gemarkung Zempin, Flur 2, Flurstück
23/55 und 23/57

Zu Punkt 1 der Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen und der Anwesenheit

Die Ausschussvorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Es sind 4 von 7 Bauausschussmitgliedern anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Zu Punkt 2 der Tagesordnung:

Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird auf Antrag um TOP 8.4 „gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Neubau von vorgefertigten Holzhütten für Campingzwecke in der Gemarkung Zempin, Flur 2, Flurstück 23/55 und 23/57 erweitert und einstimmig bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	4
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Zu Punkt 3 der Tagesordnung:

Einwohnerfragestunde

Es gibt keine Anfragen.

Zu Punkt 4 der Tagesordnung:

Billigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 10.08.2020

Die Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 10.08.2020 wird bestätigt.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	4
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Zu Punkt 5 der Tagesordnung:

Bericht der Ausschussvorsitzenden

Die Ausschussvorsitzende erläutert, dass gemäß Empfehlung, welche durch die Gemeindevertretung gefolgt wurde, heute nun die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Tagesordnung steht. Sie wird weitere Erläuterungen beim TOP 6 geben.

In der letzten Gemeindevertreterversammlung sprachen sich die Mitglieder dafür aus, eine Wohnraumerhaltungssatzung für den unbeplanten Innenbereich voranzutreiben.

In Vorbereitung auf die heutige Sitzung hat die Ausschussvorsitzende Rücksprache zum Sachstand Wohnraumerhaltungssatzung mit Herrn Zander gehalten. Leider liegen die erforderlichen Daten zur Erarbeitung einer schlüssigen Satzungs begründung noch nicht vor. Er arbeitet daran und wird die Daten zusammentragen und dem Bauausschuss zur weiteren Beratung zur Verfügung stellen.

Zu Punkt 6 der Tagesordnung:

Beratung über die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin

Die Bauausschussvorsitzende hält den Sachvortrag und gibt weitere ergänzende Informationen.

Die Bauausschussmitglieder sichten die Unterlagen und befürworten die Beschlussfassung zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin und empfehlen der Gemeindevertretung, die nötigen Mittel im Haushaltsplan 2021 nach Honorarschätzung und Einholung der Angebote zur Beauftragung eines Planungsbüros bereitzustellen.

Nach Anregung durch Herrn Schön wird die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob in der 3. Änderung eventuell eine Anpassung für den Bereich „Grundstück Kaufhalle“ aufgenommen werden muss.

Des Weiteren wird nach Feststellung der Kosten ein Gespräch mit dem Vorhabenträger angeregt, die eine Kostenbeteiligung zum Inhalt hat.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	4
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Nichtöffentlicher Teil:

Zu Punkt 7 der Tagesordnung:

Grundstücksangelegenheiten

Herr Priewe nimmt ab 19.22 Uhr an der Sitzung teil.

Sachstand „Kaufhalle“

Die Bauausschussvorsitzende bitten an dieser Stelle Herrn Schön kurz über den Sachstand Kaufhalle zu berichten. Dieser führt aus, dass die Bauvoranfrage durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald abgelehnt wurde. Es wird am 20.10.2020 ein Gespräch mit Frau Thurow geben. Sein Vorschlag wäre einen B-Plan aufzustellen und endgültiges Baurecht und klare Verhältnisse für mögliche Investoren zu schaffen. Im HH 2020 sind noch 15.000 € verfügbar, weshalb man sofort beginnen könnte.

Die Bauausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag zu und beauftragen die Verwaltung entsprechende Kostenschätzungen vom Planungsbüro einzuholen.

Herr Schön berichtet außerdem, dass sich der Sozialausschuss mit der Problematik der Versorgung nicht mobiler Einwohner beschäftigt.

Sachstand „Baugrundstück Hauptstraße – Gemarkung Zempin, Flur 1, Flurstück 727“

Herr Schön berichtet, dass im Rahmen der Neuverlegung der Trinkwasserversorgung ein weiterer Grundstücksanschluss für das Grundstück vorgesehen wurde.

Der Bauausschuss hatte in Vorbereitung auf die Entscheidung zur weiteren Verfahrensweise mit dem Grundstück und der Haushaltsplanung 2020 der Gemeindevertretung empfohlen, im Haushalt 2020 Mittel für die 1 und 2 Leistungsphase bereit zu stellen und zu klären bzw. klären zu lassen, ob Fördermöglichkeiten für den Mietwohnungsbau bestehen.

Da die Angelegenheit situationsbedingt nicht weiterverfolgt wurde, empfiehlt der Bauausschuss, die Angelegenheit wieder in Angriff zu nehmen und die nötigen Mittel im Haushalt 2021 bereit zu stellen.

Zu Punkt 8 der Tagesordnung:

Bauanträge

Zu Punkt 8.1 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zur Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in zweiter Reihe in der Gemarkg. Zempin, Flur 1, Flst 48/1

Der Bauausschuss der der Gemeinde Zempin beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (in zweiter Reihe) in der Gemarkung Zempin, Flur 1, Flst. 48/1 durch Herrn Klaus P. Wendel zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	5
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	1

Zu Punkt 8.2 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Erweiterung einer Garage (zu: Motorradwerkstatt) in der Gemakg. Zempin, Flur 1, Flst. 796/2

Der Bauausschuss der Gemeinde Zempin beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zur Erweiterung einer Garage in eine Motorradwerkstatt in der Gemarkung Zempin, Flur 1, Flst. 796/2 durch Herrn Mirko Parke nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	5
Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	2

Zu Punkt 8.3 der Tagesordnung:

Antrag auf isolierte Abweichung im B-Plan Nr. 1 "Hansestraße", hier: Befreiung v. d. Festsetzungen d. B-Plans gem. § 1 Pkt. 2.4 und § 5.1 Überschreitung der Baugrenze mit Nebenanlagen

Mit der vorgelegten Beantragung wird die Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 1 „Hansestraße“ festgesetzten GRZ gem. § 1 Pkt. 2.4 (hier: erzeugt durch Nebenanlagen) und der festgesetzten Baugrenzen gem. § 1 Pkt. 5.1 (hier: Überschreitung durch Nebenanlagen)

begehrt. Der Vorhabenträger plant die Errichtung zweier Nebenanlagen, einem Geräteschuppen und einem Doppelcarport, welche auf der im B-Plan festgesetzten Baugrenze errichtet werden sollen und diese somit überschreiten. Zudem liegt durch das Vorhaben eine Überschreitung der GRZ um 0,059 (= ca. 15%) vor.

Gemäß § 1 Pkt. 5.1 des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Die BauNVO allerdings erlaubt aus Sicht der Verwaltung die Errichtung sowohl von Geräteschuppen, als auch von Carports, da diese Nebenanlagen sowohl dem Nutzungszweck, als auch der Eigenart des Baugebiets entsprechen bzw. nicht widersprechen. Somit wäre dieser Befreiungsgegenstand hinfällig.

Die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,40 auf 0,459 (hier verursacht durch die GRZ 2 für Nebenanlagen) ist als geringfügig anzusehen und unkritisch.

Die beantragten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar - das gemeindliche Einvernehmen wird empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	5
Ja-Stimmen:	-
Nein-Stimmen:	5
Enthaltungen:	-

Anmerkung des Bauausschusses: Soweit der Antragsteller die festgesetzten Baugrenzen einhält, spricht sich der Bauausschuss für eine Zustimmung zur Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 auf 0,459 aus.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	5
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Zu Punkt 8.4 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Neubau von vorgefertigten Holzhütten für Campingzwecke in der Gemarkung Zempin, Flur 2, Flurstück 23/55 und 23/57

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	5
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Der Ausschussvorsitz schließt die Sitzung um 19:45 Uhr.

Bergmann
Ausschussvorsitz