

Stadt Brüel

Niederschrift öffentlich

ord. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel

Sitzungstermin:	Dienstag, 11.03.2025
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	20:30 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus, August-Bebel-Straße 1, Brüel

Anwesend

Vorsitz

Lothar Heidtmann

Mitglieder

Bernd Pilz

Helmut Schwertner

Verena Taubhorn

Sachkundige Einwohner

René Bartel

Willi Meyer

Gäste

Burkhard Liese

Verwaltung

Rebekka Kinetz

Abwesend

Sachkundige Einwohnerin

Elli Krüger

entschuldigt

Gäste:

Herr Prütz – Planer, Herr Eilert – Investor
11 Bürger

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Beratung über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11
"Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See"
Gast: Martin Prütz
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 25.11.2024
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Bericht des Bürgermeisters sowie des Ausschussvorsitzenden
- 7 Beratung von Beschlussvorlagen
- 8 Sonstiges

nichtöffentlicher Teil

- 9 Sonstiges

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung und Begrüßung

Herr Heidtmann eröffnet die Sitzung und begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, den Investor für die „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“ Herr Eilert sowie den Planer Herrn Prütz, die anwesenden 11 Bürger sowie Frau Kinetz von der Verwaltung.

2 Bestätigung der Tagesordnung

Herr Heidtmann beantragt TOP 6.1 auf TOP 3 vorzuziehen. Dem Antrag wird einstimmig entsprochen. Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

3 Beratung über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See"

Herr Heidtmann übergibt Herrn Eilert, Geschäftsführer der Gutshaus Keez GmbH, das Wort. Herr Eilert hat das Projekt bereits 2023 im Bauausschuss vorgestellt und zwischenzeitlich gab es weitere Planungen und Veränderungen. Er macht Ausführungen zur Entwicklung des Geländes, u.a. Herrstellung Gutshaus, Errichtung von Holzhäusern mit max. 6 Betten, autofreie Zonen, Abstandsflächen und Bepflanzungen.

Er geht kurz darauf ein, dass im Vorfeld Anwohnerberatungen in Keez stattgefunden haben. Herr Eilert zeigt den Vorentwurf, welcher dann zur Einreichung kommen soll.

Herr Eilert übergibt Herr Prütz, als zuständigen Planer, das Wort. Er erläutert zu vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hier handelt es sich um einen Standort im Außenbereich und ist kein privilegiertes bauen. Auch hat das Gutshaus keinen Bestandsschutz. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit eines B-Plans. Darin werden alle Festsetzungen zur Bebauung geregelt.

In den vergangenen Monaten gab es intensive Gespräche mit der Forstgesellschaft. Auf der Fläche ist ein starker Bewuchs mit kleinen Eschen. Die Fläche wird dadurch als Wald eingestuft (Jungbewuchs). Im Zuge des B-Plans soll ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden. Es wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen. Der nördliche Bereich gehört zu einem europäischen Vogelschutzgebiet. Hierzu ist bereits eine Verträglichkeitsprüfung erfolgt. Es wurde keine Beeinträchtigung festgestellt, da die Baumbestände (als Gürtel) erhalten bleiben. Es handelt sich um keine Habitate geschützter Vogelarten.

Die geplanten Ferienhäuser dürfen nur im Bebauungsgebiet errichtet werden. Der Kern des Parks mit den Altbäumen bleibt bestehen. Ebenfalls wird im B-Plan abgesichert, dass die bestehenden Zufahrtswege zu den Bestandsbungalows bestehen bleiben.

Nach Beschluss der Stadtvertretung werden die Unterlagen zur Einsichtnahme ausgelegt.

4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 25.11.2024

Die Niederschrift wird mit 5 dafür-Stimmen und 1 Enthaltung gebilligt.

5 Einwohnerfragestunde

Ein Anwohner bezieht sich auf TOP 3. Bei 12-15 Wohneinheiten und ca. 90 Personen,

bedarf es eines Gesamtkonzeptes, um die An- und Abreise zu sichern sowie die Zuwegung zum See.

Herr Eilert erläutert kurz zum Konzept der Seenutzung. Bei der angestrebten Variante bleibt ein Teil für die Bungalowbesitzer offen und im oberen Teil würde eine Fläche für die Feriengäste geschaffen werden. Hier ist die Erneuerung der Badestelle u.a. mit einem kleinen Spielplatz angedacht.

Ein Bürger fragt, ob die Hundebadestelle mit den Urlaubern verträglich ist.

Herr Eilert äußert dazu, dass die Planung noch nicht so konkret ist, dass es dazu schon ein Konzept gibt. Aber auch das wird Berücksichtigung finden.

Herr Meyer von der BUND-Ortsgruppe fragt, wie die Verträglichkeit im Vogelschutzgebiet festgestellt wurde.

Auch die Frage zum Erhalt des Gutshauses konnte noch nicht geklärt werden.

Herr Eilert erläutert, dass es eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch einen externen Gutachter gab.

Herr Prütz informiert nochmal, dass das Planverfahren dafür da ist, zu prüfen, ob und wie gebaut werden darf. Auch er erläutert erneut zum Vogelschutzgebiet. Er bittet um fachliche Argumente von der BUND-Ortsgruppe im Auslegungsverfahren, damit dies geprüft wird. Es bedarf einer gewissen Sicherheit, um weiter zu investieren.

Frau Meyer vermisst das Wohl der Allgemeinheit. Handelt es sich dabei um ein rein privates Interesse?

Herr Prütz erläutert, dass das Sternberger Seenlandschaft auf touristische Angebote angewiesen ist. Auch würde damit eine Bauruine verschwinden und die Region eine Aufwertung erhalten.

Eine Bürgerin äußert, dass das Gutshaus unter Denkmalschutz steht.

Herr Liese verneint dies. Herr Eilert erklärt, dass es ebenfalls sein Wunsch ist, das Gutshaus wiederaufzubauen.

Herr Pilz erläutert, dass durch die Feuerwehr vor einigen Jahren ein Einsatz in Keez durchgeführt wurde „Projekt – Wir retten das Gutshaus“. Zu dem Zeitpunkt war die Ruine bereits eine erhebliche Gefahrenquelle. Er schätzt die Substanz als sehr schlecht ein und glaubt nicht, dass es zu erhalten ist.

Herr Eilert ergänzt dazu, dass es die Idee der Fassadenerhaltung gibt. Eine konkrete Kalkulation ist dazu aber noch nicht erfolgt.

Ein Bürger erfragt, ob zusätzliche Kosten, auf Grund erhöhter Strom- und Wasserabnahme, für die Bürger entstehen.

Herr Prütz antwortet darauf, dass im Vorfeld alle Versorger beteiligt werden, um solche Punkte vorab planen zu können.

Herr Prütz bietet allen Eigentümern und Bürgern an, dass sie sich jederzeit an ihn wenden können. Die Sorgen und Anregungen werden gern entgegengenommen und beraten.

Die Bürger verlassen nach der Fragerunde die Sitzung und werden verabschiedet.

6 Bericht des Bürgermeisters sowie des Ausschussvorsitzenden

entfällt

7 Beratung von Beschlussvorlagen

Die Empfehlung des Bauausschusses über de Vorentwurf des vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 11 „Ferienanlage altes Gutshaus am Keezer See“ wird einstimmig erteilt.

8 Sonstiges

Keine weitere Beratung.

Herr Heidtmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung. Es folgt eine Pause von 5
Minuten.

Vorsitz:

Protokollführung:

Lothar Heidtmann

Rebekka Kinetz