

Protokoll zur Sitzung des Bau- und Ordnungsausschusses der Stadt Rehna

Sitzungstermin:	Dienstag, 15.11.2022
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:10 Uhr
Ort, Raum:	Versammlungsraum des Langen Hauses, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna

Anwesend sind:

Herr Marco Weber
Herr Torsten Gumz
Herr Johannes Freuck
Herr Steffen Kasper
Herr Hartmut Bruse
Herr Thomas Langhans
Herr Mirko Nachtigall
Herr Helmut Tietze
Herr Marcel Lütjohann
Frau Jana Oettinghaus

Von der Verwaltung nimmt teil:

Herr M. Kalugin
Herr D. Groth

Entschuldigt fehlen:

Herr Günter Hippel

Gäste:

Herr Hufmann, Planungsbüro Hufmann

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung, Festsetzung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 23.08.2022
- 4 Bericht des Ausschussvorsitzenden
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Anträge
- 7 Bebauungsplan Nr. 17 "Am Forstweg" der Stadt Rehna
hier: Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: 1548/11BA/2022
- 8 Verschiedenes

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung

Herr Weber begrüßte die Bauausschussmitglieder, Herrn Hufmann vom gleichnamigen Planungsbüro sowie die Gäste und stellte die Beschlussfähigkeit sowie die Ordnungsmäßigkeit der Einladung fest.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung, Festsetzung der Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden gestellt:

Herr Weber:

Es wird aufgrund der Komplexität vorgeschlagen, den TOP 7 in den nicht öffentlichen Teil (TOP 10_{neu}) zu verschieben.

Abstimmung über den Antrag: - einstimmig - dafür

Die Tagesordnung wird mit o.g. Änderung - einstimmig - festgesetzt.

3 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 23.08.2022

Das Protokoll der Sitzung vom 23.08.2022 wird - einstimmig – bei 2 Stimmenthaltungen genehmigt.

4 Bericht des Ausschussvorsitzenden

-

5 Einwohnerfragestunde

Herr Wroblewski:

- wollte nochmals den eingereichten Bauantrag erläutern
- seitens der Stadt/BA wurde die Nichteinhaltung der vorderen Bauflucht bemängelt
- lt. Planung soll der Treppenaufgang, Fluchtweg, Krankenaufzug nach vorn verlegt werden
- dadurch gewährleistet, dass sowohl für Rettungs- als auch Pflegedienste kurze Wege zu den Bewohnern möglich
- auf der Bülower Str. direkt könnte nicht gehalten werden; deshalb soll das Gebäude ca. 8 m von der Hinterkante Bord des Gehwegs errichtet werden
- dadurch können die Fahrzeuge vor dem Gebäude stehen und der Durchgangsverkehr würde nicht behindert

- zweite Problematik ist der Bau der Carportanlage
- insgesamt sollen 12 WE entstehen, hierfür Stellplatznachweis notwendig
- LK sieht Probleme, da Carportanlage zu ca. 2/3 im Außenbereich
- Herr Wroblewski wünscht sich hier Unterstützung von der Stadt, dass die Carportanlage im Außenbereich gebaut werden kann

Herr Weber:

- Carport wäre nach seiner Ansicht kein Problem
- auch die Argumente hinsichtlich der Zuwegung vor dem geplanten Gebäude sind nachvollziehbar
- → Bauausschuss stimmt dem Begehren der Bauherren Wroblewski – einstimmig – zu (für Standort Carport und Abstand Gebäude ca. 8 m hinter Gehweg)

6 Anträge

6.1 Bauantrag 110 kV-Umspannwerk, Schmiedeweg, Löwitz

Der Bauausschuss erteilt – einstimmig – das gemeindliche Einvernehmen.

6.2 Bauantrag Errichtung Betriebsleiterwohnhaus, Am Kajatz 6 in Rehna

Abstimmung: Dafür:5 Stimmen, Dagegen:3 Stimmen, Enthaltung: 2 Stimmen

Der Bauausschuss erteilt somit - mehrheitlich – das gemeindliche Einvernehmen.

6.3 Antrag auf isolierte Abweichung (Grenzabstand), Nachtrag zum BA Errichtung EFH, Vitense, Rehnaer Str. 6F, AZ 22287-22

Abstimmung: Dafür: 9 Stimmen, Dagegen:- Stimmen, Enthaltung: 1 Stimme

Der Bauausschuss erteilt somit – mehrheitlich – das gemeindliche Einvernehmen.

6.4 Bauantrag Errichtung Lagergebäude, Gletzower Dorfstr. 6, Gletzow, AZ 21037-22-07

Abstimmung: Dafür: 3 Stimmen, Dagegen: 5 Stimmen, Enthaltung: 2 Stimme

Der Bauausschuss versagt somit – mehrheitlich – das gemeindliche Einvernehmen.

6.5 Bauvoranfrage Errichtung Tiny-Haus, Forstweg 21A, Rehna, AZ 21621-22-07

Abstimmung: Dafür: 6 Stimmen, Dagegen: 3 Stimmen, Enthaltung: 1 Stimme

Der Bauausschuss erteilt somit – mehrheitlich – das gemeindliche Einvernehmen.

6.6 Bauantrag Fahrzeughalle, Bülower Str. 65, Rehna, AZ 22749-22-07

Der Bauausschuss erteilt – einstimmig – das gemeindliche Einvernehmen.

6.7 Bauantrag Überdachung Hühnerauslauf + Überdachung zw. Garagen, Kl. Wiesenweg 3, Rehna, AZ 22641-22-07

Der Bauausschuss erteilt – einstimmig – das gemeindliche Einvernehmen.

7

**Bebauungsplan Nr. 17 "Am Forstweg" der Stadt Rehna
hier: Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung, Vorlage: 1548/11BA/2022**

Sachverhalt:

Die Stadt Rehna hat am 09.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Forstweg“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers am südlichen Ortsrand zu schaffen. Die Ortslage soll am südlichen Rand arrondiert werden, so dass ein städtebaulich ansprechender Ortseingang entsteht. Der Geltungsbereich wurde im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes präzisiert.

Die Erweiterung der Wohnbauentwicklung im südlichen Bereich der Stadt Rehna ist bereits längerfristig vorgesehen. Folgende Schritte wurden seit der Aufstellung und im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes unternommen:

- Teilweise Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Radegasttal“ mit Genehmigung vom 31.07.2017
- Archäologische Voruntersuchungen
- Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung mit Diskussion diverser Lärmschutzmaßnahmen
- Abstimmungen zu Lärmschutzmaßnahmen mit Gewerbetreibenden
- Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde zu weiteren Herauslösungen
- Abstimmungen mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt M-V
- Erarbeitung einer Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“
- Abstimmung der Verträglichkeitsprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde

Die Ergebnisse der Abstimmungen und Gutachten bildeten die Grundlage für den Vorentwurf. Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Stadtvertretung wird gebeten, den Vorentwurf mit zugehöriger Begründung (inkl. Umweltbericht) zu billigen und diesen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

Der Bürgermeister wird gebeten, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen

Herr Hufmann:

Schritte zur Erarbeitung des Vorentwurfs:

- Teilweise Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet(LSG) „Radegasttal“ mit Genehmigung vom 31.07.2017
- Archäologische Voruntersuchungen
- Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung mit Diskussion diverser Lärmschutzmaßnahmen
- Abstimmungen zu Lärmschutzmaßnahmen mit Gewerbetreibenden
- Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde zu weiteren Herauslösungen
- -Abstimmungen mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt M-V zu existierenden Fehlkartierungen
- Erarbeitung einer Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Stepenitz-, Radegast-und Maurinetal mit Zuflüssen“
- Abstimmung der Verträglichkeitsprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde

Eckdaten:

- ca. 8,6 ha
- ca. 130 bis 150 Wohneinheiten, davon ca. 55 EFH und 10 MFH
- Ausgleich: 112.411 Punkte, davon 90.884 Punkte über externe Maßnahmen

Verkehrslärm:

- Verkehrslärm durch die B 104
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen:
 - Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite
 - Verwendung von Schallschutzfenstern

Gewerbelärm:

- Betrieb zur Getreidetrocknung:
 - mit betriebsorganisatorischen Maßnahmen können die Richtwerte eingehalten werden
 - Variante 2:
 - Umwidmung der derzeitigen privaten Zufahrt in eine öffentliche Verkehrsfläche
 - Errichtung einer Lärmschutzwand von 4 m Höhe und 66 m Länge
 - ohne betriebsorganisatorische Maßnahmen sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig
 - keine zu öffnenden Fenster nach Nordwesten

Maßnahmen gegen Verkehrs- und Gewerbelärm:

- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen:
 - Fenster von Aufenthalts-und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite
 - Verwendung von Schallschutzfenstern
 - nicht zu öffnende Fenster in nordöstliche Richtung
 - Lärmschutzwand zwischen Halle 1 und 2 sowie südlich von Halle 1

Beschluss:

1. Die Stadtvertretung billigt den anliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 sowie den Vorentwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl Ausschussmitgl.:	11
davon anwesend	: 10
Ja-Stimmen	: 10
Nein-Stimmen	: -
Stimmenthaltungen	: -

Bemerkung: Auf Grund des § 24 Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

8 Verschiedenes

Herr Kalugin (kurzen Rückblick 2022 für SG Ordnung):

- Team OA dritte Stelle nach 1,5 Jahren durch Herrn S. Schulz neu besetzt
- Herr Schulz zuständig für:
 - Schadenregulierung
 - Straßenrechtsangelegenheiten (Werbung, Sondernutzung etc.)
 - ruhender Verkehr
- zwei Wohnungsräumungen / Obdachlosigkeitsfälle in diesem Jahr
- Verstöße ruhender Verkehr, Erlöse:
 - 2021 = 4.200,- €
 - 2022 = 5.455,- €
- erstmalig ein abgemeldeter PKW durch Amt versteigert
- Polizeirevier Rehna hat bis dato rd. 120 Fälle behandelt, wesentlich mehr als GDB und Lützow
- wurden gemeinsame Kontrollen, vor allem im Bereich der Schule, durchgeführt
- Geschwindigkeitsmessanlage tut einen sehr guten Dienst, dadurch gute Auswertungen über Frequentierung und Geschwindigkeitsüberschreitungen möglich

- sollte über Beschaffung eines weiteren Gerätes für die Ortsteile nachgedacht werden
- derzeit laufen Vorbereitungen für Katastrophenfall (Ausfall Strom u./od. Gas etc.)
- werden Anlaufstellen (Wärmestuben) und sog. „Leuchttürme“ (Infopunkte im Katastrophenfall) vorbereiten
- im Sommer wurden Gespräche mit den Jugendlichen über mögliche Aufenthaltsorte geführt
- sollte „ausgelotet“ werden, welche Bedürfnisse/Vorstellungen so bestehen
- Ergebnisse insgesamt nicht so, wie man es sich gewünscht hätte
- grundsätzlich besteht im Stadtgebiet Potential für Freizeiteinrichtungen, wie z.B. Skaterpark usw.
- hier sollte im kommenden Jahr nochmals angeknüpft werden

Herr Weber:

- Arbeitskreis Verkehr/Parkraumkonzept
- am 01.10.2022 fand die erste Begehung mit den sieben Mitgliedern statt
- grundsätzlich können aber alle Stadtvertreter, Ausschussmitglieder usw. ihren Beitrag abgeben
- es wurden drei Gruppen gebildet, die vorerst alle Gedanken zusammentragen und sich dann entsprechend austauschen
- im Januar 2023 erfolgt dann eine erste Auswertung
- am Samstag (19.11.) findet eine Bestandsaufnahme der Garagen „Holmer Str.“ statt
- hier geht es um den Zustand der Garagentore, der Elektrik usw.

Herr Groth:

- für das Wohnhaus Gletzower Str. 6-8 in Rehna gab es Beschwerden hinsichtlich der neuen Fassadenfarbgestaltung
- augenscheinlich entspricht der Remissionswert (Hellbezugswert) nicht den Vorgaben in der OGS
- auf Anfrage beim Bauherren wurde bestätigt, dass die Festlegungen der OGS aufgrund mangelnder Kenntnis über entsprechende Festlegungen in der OGS, nicht eingehalten wurden
- der Bauherr stellte mit gleicher Post einen Antrag auf Genehmigung / Abweichung von der Gestaltungssatzung

- es soll heute zur Abstimmung gebracht werden, ob dem Antrag auf Abweichung von der OGS stattgegeben werden kann

Abstimmung: einstimmig für Genehmigung auf Abweichung von der OGS

Herr Groth:

- gibt einen Antrag von der Fa. Greenovative GmbH für die Errichtung einer Freiflächen PV-Anlage in der Gemarkung Löwitz
- Aussage BA: gibt allein durch die gepl. Windkraftanlagen im Territorium Löwitz und den geplanten PV-Anlagen im Stadtgebiet genügend alternative Energien, so dass ein zusätzlicher PV-Park auf einer hochwertig bewirtschafteten Ackerfläche nicht unterstützt werden kann

Abstimmung: - einstimmig - dagegen

Herr Groth:

- in der SV-Sitzung wird es noch Beschlussvorlage für die Aufstellung B-Plan Nr. 22 geben (hier: ergänzender Aufstellungsbeschluss)
- geht hier um das beschleunigte Verfahren gemäß 13b BauGB
- aufgrund der Frist konnte die BV dem BA nicht mehr vorgelegt werden, deshalb der Hinweis auf die kommende SV (hier nur informativ)

Bau- und Ordnungsausschuss der Stadt Rehna

gez. Weber
Ausschussvorsitzender

f.d.R. D. Groth