

Protokoll zur Sitzung des Bau- und Ordnungsausschusses der Stadt Rehna

Sitzungstermin:	Mittwoch, 20.04.2022
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:25 Uhr
Ort, Raum:	Versammlungsraum des Langen Hauses, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna

Anwesend sind:

Herr Marco Weber
Herr Johannes Freuck
Herr Hartmut Bruse
Herr Günter Hippel
Herr Thomas Langhans
Herr Mirko Nachtigall
Herr Helmut Tietze
Herr Marcel Lütjohann
Frau Jana Oettinghaus

Von der Verwaltung nimmt teil:

Herr Dirk Groth

Entschuldigt fehlen:

Herr Torsten Gumz
Herr Steffen Kasper

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung, Festsetzung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 08.03.2022
- 4 Bericht des Ausschussvorsitzenden
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wedendorfer Weg in Brützkow" der Stadt Rehna
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 1500/11BA/2021
- 7 Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord 4. BA" der Stadt Rehna, hier: Beschluss über die Billigung des Entwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung
Vorlage: 1518/11BA/2022
- 8 Anträge
- 9 Verschiedenes

Protokoll:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung

Herr Weber begrüßte die Bauausschussmitglieder, stellte die Beschlussfähigkeit sowie die Ordnungsmäßigkeit der Einladung fest.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung, Festsetzung der Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt. Die Tagesordnung wird
- einstimmig - festgesetzt.

3 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 08.03.2022

Hinweis:

In der Anwesenheitsliste war Herr Thomas Liesche mit aufgeführt, er war aber nicht anwesend.

Herr Groth:

Die Anwesenheitsliste wird entsprechend korrigiert.

Das Protokoll wird mit o. g. Änderung – einstimmig – dafür festgesetzt.

4 Bericht des Ausschussvorsitzenden

Entfällt.

5 Einwohnerfragestunde

Frau Renzow:

- Heizung im DGH bereitet Probleme, Heizung muss aber nicht erneuert werden
- Schornsteinfeger hat gemessen, Werte sind i.O.
- gibt ein Angebot für Ersatzteil (ca. 1,2 T€) – sollte Reparatur beauftragt werden
- Heizung ist zwar über 30 Jahre alt, sollte aber nochmals repariert werden, nicht neu

Herr Groth:

- Sachverhalt wird geprüft, Rücksprache mit Frau Bohn
- grundsätzlich muss die Verwaltung aber Aussage eines Fachbetriebes vertrauen können
- wenn Heizung über 30 Jahre alt, dann Ersatz nicht völlig auszuschließen

6 **Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wedendorfer Weg in Brützkow" der Stadt Rehna, hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Vorlage: 1500/11BA/2021

Sachverhalt:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Änderung der zulässigen Bauweise in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 4. In der Ursprungsplanung waren hier lediglich Doppelhäuser zulässig. Mit der 1. Änderung werden Einzel- und Doppelhäuser für zulässig erklärt. Weiterhin werden die zulässige Traufhöhe und die zulässige Dachneigung geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 berührt nicht die Grundzüge der Planung und wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB werden abgesehen.

Die Stadt Rehna verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rehna als Wohnbaufläche dargestellt. Somit kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Beschluss:

1. Für das ca. 1,1 ha große Gebiet im Südosten der Ortslage Brützkow, begrenzt im Norden durch den Wedendorfer Weg, im Osten durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland und Heckenstrukturen sowie im Westen durch Wohnbebauung, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit der Gebietsbezeichnung „Wedendorfer Weg in Brützkow“ aufgestellt werden. Die Gebietsabgrenzung kann dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage) entnommen werden.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Die zulässige Bauweise in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll um Einzelhäuser erweitert werden.
3. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung.
4. Mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl Ausschussmitgl.: 11
davon anwesend : 9
Ja-Stimmen : 9
Nein-Stimmen : -
Stimmenthaltungen : -

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

**7 Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord 4. BA" der Stadt Rehna, hier: Beschluss über die Billigung des Entwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung
Vorlage: 1518/11BA/2022**

Sachverhalt:

Der Vorentwurf lag im Zeitraum vom 20.09.2021 bis zum 22.10.2021 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf erarbeitet. Es ergaben sich folgende wesentliche Änderungen:

- Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt, welches die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorsieht.
- Ein Gutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde erstellt.

Des Weiteren gab es einige redaktionelle sowie inhaltliche Ergänzungen und zusätzliche Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Stadtvertretung wird gebeten, den Entwurf mit zugehöriger Begründung (inkl. Umweltbericht) zu billigen und diesen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

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

Beschluss:

6. Die Stadtvertretung billigt den anliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
7. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.20 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden.
8. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl Ausschussmitgl.:	11
davon anwesend	: 9
Ja-Stimmen	: 9
Nein-Stimmen	: -
Stimmenthaltungen	: -

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

8 Anträge

8.1 Bauantrag Umbau Forsthof in Holzlager und Werkstatt/Lagergebäude, Nesow

Der Bauausschuss erteilt – einstimmig – das gemeindliche Einvernehmen.

8.2 Bauantrag Neubau Wohnhaus mit 32 WE, Goethestraße 1, Rehna

Nach Durchsicht der Unterlagen stehen dem Vorhaben folgende Bedenken entgegen:

- Bauvorhaben unterliegt gem. § 34 BauGB dem Einfügungsgebot, hier nicht gegeben
- Parkplatzproblematik nicht dargestellt bzw. nachvollziehbar geklärt (zu wenig Parkflächen ausgewiesen)
- Bestandsgebäude Firsthöhe vom 8,50 m, geplante Gebäude 11,34 m und damit deutlich höher und massiver
- Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (OGS):
 - Fensteröffnungen sind rechteckig stehend auszubilden
 - Glasflächen mit mehr als 1 m² Fläche müssen durch Sprossen oder Kämpfer gegliedert werden
 - Abstand zw. Traufe und Gaube muss mind. 1m betragen
 - Dachfenster dürfen max. 0,3 m² groß sein
 - Traufe muss durchgehend (ohne Einschnitte durch Gaupen oder Loggien) ausgebildet werden

Der Bauausschuss **versagt** – einstimmig – das gemeindliche Einvernehmen.

Das Bauamt wird beauftragt, das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens entsprechend fachlich zu begründen.

Verantwortlich: FB III, SG Bau, Frau Kreße

8.3 Bauantrag Neubau Wohnhaus mit 15 WE, Goethestraße 1A, Rehna

Nach Durchsicht der Unterlagen stehen dem Vorhaben folgende Bedenken entgegen:

- Bauvorhaben unterliegt gem. § 34 BauGB dem Einfügungsgebot, hier nicht gegeben
- Parkplatzproblematik nicht dargestellt bzw. nachvollziehbar geklärt (zu wenig Parkflächen ausgewiesen)
- Bestandsgebäude Firsthöhe vom 12,25 m, geplante Gebäude 13,37 m und damit deutlich höher und massiver
- Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (OGS):
 - Fensteröffnungen sind rechteckig stehend auszubilden
 - Glasflächen mit mehr als 1 m² Fläche müssen durch Sprossen oder Kämpfer gegliedert werden
 - Abstand zw. Traufe und Gaube muss mind. 1m betragen
 - Dachfenster dürfen max. 0,3 m² groß sein

- Traufe muss durchgehend (ohne Einschnitte durch Gaupen oder Loggien) ausgebildet werden

Der Bauausschuss **versagt** – einstimmig – das gemeindliche Einvernehmen.

Das Bauamt wird beauftragt, das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens entsprechend fachlich zu begründen.

Verantwortlich: FB III, SG Bau, Frau Kreße

8.4 Bauantrag Neubau Nebengebäude, Forstweg Umbau, Rehna

Der Bauausschuss erteilt – einstimmig – das gemeindliche Einvernehmen.

9

Verschiedenes

- Ampelschaltung LIDL/B104 funktioniert nicht richtig
- Vorfahrtsregelung von LIDL kommend hat gegenüber B 104 augenscheinlich Vorrang
- Bauamt setzt sich mit SM Börzow ins Benehmen

Verantwortlich: FB III, SG Bau, Herr Groth

- Beschilderung VZ 209-30 (vorgeschriebene Fahrtrichtung geradeaus) ist von Schönberg kommend vor Einmündung „Hinterstraße“ schlecht zu sehen
- sollte ein besser einsehbarer Standort gefunden werden
- SG Ordnung prüft Sachverhalt

Verantwortlich: FB III, SG Ordnung, Herr Kalugin

- Wall vor Fa. KLINK ungepflegt, wie ist dort die Vertragssituation?

Herr Groth:

- grds. soll dort künftig der Radweg verlaufen, dann kommt der Wall weg
- Vertragskonstellation zur Unterhaltungspflicht wird geprüft

Verantwortlich: FB III, SG Bau, Herr Groth

- Einmündung Vitense/Törber stört der Heckenbewuchs im Einmündungsbereich
- Prüfung Rückschnitt und Eigentumsverhältnisse

Verantwortlich: FB III, SG Bau, Frau Kröhnert

- Fritz-Reuter-Str. 3 klappert Schachtdeckel

- Umrandung (Pflaster) Schachtdeckel gegenüber Femeg abgesackt

Verantwortlich: FB III, SG Bau, Herr Groth

- Spielplatz Löwitz muss Oberfläche nachgearbeitet werden

Verantwortlich: FB II, Herr Oberpichler

Bau- und Ordnungsausschuss der Stadt Rehna

gez. Weber
Vorsitzender

f.d.R. Dirk Groth