

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Niederschrift
der Ausschusssitzung am 07.12.2021

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 20.13 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel SE Herr Kießling
GV Herr O. Behrens SE Herr König

Entschuldigt: GV Frau Fischer SE Frau Weber
GV Herr F. Behrens

Gäste: Herr Unterbusch, Architekt (TOP 4.1)
Herr Hilger (TOP 5.1.)
Herr Aulerich (TOP 6)
Herr Pohl, Architekt (TOP 6)
Herr Chelvier

Von der Verwaltung: Frau Dr. Chelvier
Frau Taraschewski
Herr Biester-Kern

Protokollführerin: Frau Pogadl

TOP 1)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Die Tagesordnung wird wie folgt angenommen:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle vom 09.11.2021
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
4. **Gemeindeentwicklung**
- 4.1. Neubau Mehrfamilienhaus Birkenallee 31
Beauftragung Fachplaner für technische Ausrüstung, Tragwerksplanung
und Vermessung Anlage
Referent: Herr Unterbuch, Architekt
- 4.2 Haushaltsplanung 2022 Anlage
- 4.3 Baumersatzpflanzungen 2021 Standortübersicht und
weitere Verfahrensweise Alleenkonzert Anlage
- 4.4 Baumschnitt durch Anlieger an öffentlichen Baumreihen
- 4.5 Beseitigung Schadholz im Bereich Waldstr./Philosophenweg und
Schneisen im Bereich Lindenweg/Flunderweg Anlage

5. Bauvoranfragen/ Bauanträge
- 5.1. informelle Bauanfrage Neubau Wohngebäude, Strandstr. Anlage
- 5.2. Ersatzneubau zu Erweiterung Wohnhaus und Antrag auf Sicherung einer Abstandsflächenbaulast, Strandstr. Anlage
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder
- Geschlossener Teil
8. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 07.12.2021, TOP 1)

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 09.11.2021 wird mit **3 Ja-Stimmen** und **1 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 07.12.2021, TOP 2)

TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Keine weitere Aufnahme von offenen Fragen und Anregungen.

(BA v. 07.12.2021, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

- 4.1. Neubau Mehrfamilienhaus Birkenallee
Beauftragung Fachplaner für technische Ausrüstung, Tragwerksplanung und Vermessung

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Unterbusch erläutert sein ausgereichtes Zahlenwerk und fasst zusammen, dass aufgrund der hohen Anzahl von WE in diesem MFH ein KfW40 Haus mit Förderung für die Gemeinde günstiger wird, als ein Haus nach GEG Standard.

Herr Völpe merkt an, dass von den 5 Gewerken nur für Vermessung und Haustechnik 2 Angebote vorliegen, für alle anderen nur jeweils eines.

Herr Unterbusch war sich der Notwendigkeit der Einholung weiterer Angebote nicht bewusst und bittet dies zu entschuldigen.

Weiterhin möchte Herr Unterbusch eine Entscheidung bzgl. einer weiteren WE im MFH. Dies hätte zum einen zur Folge, dass sich die Förderung um knapp 30T€ erhöhen würde, jedoch gleichzeitig der Grundriss noch einmal angepasst werden müsste und ein weiteres Bad zu schaffen wäre, was ebenfalls höhere Kosten verursachen würde.

Der Ausschuss spricht sich gegen eine weitere WE aus. Jedoch werden die niedrigeren Baukosten durch eine KfW Förderung begrüßt.

Herr O. Behrens führt aus, dass er über die fehlerhafte Vergabe hinwegsehen kann, da die Gemeinde für den Bau keine Fördermittel beantragt. Jedoch ist bei den weiteren Auftragsvergaben dringend das Vergaberecht einzuhalten.

Herr Völpe merkt an, dass der Kopfbogen der Firma NEWTEN Gebäudetechnik GmbH über keine Handelsregisternummer und keiner Steuer-ID verfügt.

Herr Unterbusch erklärt, dass das Unternehmen gerade erst gegründet wurde und zu dem Zeitpunkt der Angebotserstellung noch über keine Handelsregisternummer verfügt hat. Trotz des geringfügig höheren Preises würde Herr Unterbusch die Firma Wilfried Hubert Haustechnik empfehlen.

Herr Völpe kritisiert die Vorlage und bittet die Verwaltung um Nachbesserung. Im Beschlussvorschlag ist für die Haustechnik der Name des Unternehmens falsch, außerdem wurden einige Angebote für LPH 1-4 und andere für LPH 1-8 ausgewiesen. Außerdem muss seitens der Verwaltung nicht von „HLS-Planung“ sondern von „Haustechnik-Planung“ ausgegangen werden.

Herr Völpel beantragt die Vertagung des Tagesordnungspunktes auf die Januarsitzung.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 07.12.2021, TOP 4.1.)

4.2. Haushaltsplanung 2022

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpel fragt an, warum die Gartenstr. saniert werden soll, wenn es doch Bestrebungen gibt, einen Bebauungsplan für das Gebiet der Kleingartenanlage Sonneneck e.V. aufzustellen und die Verkehrsführung in dem Bereich aktuell ungewiss erscheint. Eine Straßensanierung sollte erst dann geplant werden, wenn es konkrete Anforderungen in Verbindung mit dem Bebauungsplan gibt (Straßenbreite, Gehwege, Begegnungsverkehr,...).

Herr Biester-Kern weist darauf hin, dass der bauliche Zustand der Gartenstraße in 2021 mehrfach durch Anwohner moniert wurde, vor allem in Bezug auf den Gehweg und die Betonausbrüche in der Fahrbahn. Die Ersterschließung der Gartenstraße wurde im Jahr 1980 durchgeführt. Seit diesem Zeitpunkt werden nur laufende Unterhaltungsarbeiten getätigt und die Beleuchtung auf LED umgestellt. Die derzeitige Situation bedarf einer grundlegenden Sanierung des gesamten Straßenkörpers, inklusive der Einbeziehung der Energie- und Medienversorger. Die Telefonversorgung erfolgt aktuell noch Überflur. Ein Anschluss an das Niederschlagsentwässerungssystem existiert nicht. Der Ausschuss für Wasser, Straßen- und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr hat sich in seiner Sitzung am 4.11.2021 für eine Sanierung ausgesprochen.

Herr Völpel fragt nach, warum für die öffentlichen Toiletten im Haushalt des Eigenbetriebes Geld eingestellt werden soll, wenn doch erst eine Bestandsaufnahme der Anlagen erfolgen soll. Noch in der Oktober-Sitzung wurde auf Nachfrage von F. Behrens durch die Verwaltung bekräftigt, dass hier kein Sanierungsbedarf gesehen wird.

Herr Biester-Kern führt aus, dass sowohl die Bestandsaufnahme erfolgen soll, um eine Priorisierung der Anlagen zu ermöglichen, aber weiterhin auch die Haushaltsplanung des Eigenbetriebes bereits beabsichtigt eine Toilette pro Jahr umfassend zu sanieren. Aktuell sind alle Sanitäranlagen betriebsbereit.

Herr Völpel bemängelt die Lesbarkeit der Seiten 1 und 2 in der Anlage.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt der Gemeindevertretung, die als Anlage aufgeführten Investitionen im Haushalt 2022 zu veranschlagen.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung

(BA v. 07.12.2021, TOP 4.2.)

4.3. Baumersatzpflanzungen 2021 Standortübersicht und weitere Verfahrensweise Alleenkonzept

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpel erkundigt sich, ob der Alleencharakter durch die Neupflanzungen optisch beeinträchtigt wird.

Herr Biester-Kern gibt Auskunft, dass der Alleencharakter auf jeden Fall nicht unterbrochen wird. Lediglich die Blüte der Kastanie ist andersfarbig. Hier handelt es sich um eine gelb blühende Kastanie und nicht eine rosa- oder weißblühende Kastanie. Die neuen Kastanien werden aber resistenter gegen aktuelle Schädlinge (Befall durch Pseudomonas bzw. die Miniermotte) sein.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Standorte zur Kenntnis und empfiehlt der Verwaltung die Pflanzung laut Anlage.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

Herr Völpe kritisiert, dass das Alleenkonzert mit der Vorlage nicht ausgereicht wurde und das dieses seit 2016 unverändert geblieben ist. So stammt die Stellungnahme der Gutachterin Frau Sadlowski aus 2016 und der Stand der Bäume ist von 2012.

Herr Biester-Kern bezieht hierzu Stellung und betont, dass das Alleenkonzert nur eine bloße Hülle ist und um dies weiter auszubauen bedarf es eines Baumkatasters. Aktuell können keine Angaben zu der Anzahl der Straßenbäume, noch zu deren Zustand gemacht werden. Jedoch obliegt der Gemeinde als Eigentümer auch die Verkehrssicherungspflicht für ihre Bäume und dies ist händisch nicht zu realisieren. Unabhängig vom Alleenkonzert benötigt die Verwaltung hierfür dringend eine Erstaufnahme des Baumbestandes durch eine externe Firma.

Herr Völpe kritisiert, dass nach mehr als 5 Jahren, in denen man in fast jeder Sitzung das Alleenkonzert angesprochen hat, nun erstmals von der Verwaltung angemerkt wird, dass das Alleenkonzert nur nach Erstellung eines Baumkatasters erfolgen kann.

Herr O. Behrens sieht nicht die Notwendigkeit der Beschaffung einer Software und die damit verbundene Erstaufnahme des Baumbestandes. Dies wurde in der Vergangenheit doch auch ohne EDV-Unterstützung gehandhabt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das aktuelle Vorgehen im Schadenfall als grob fahrlässig zu werten ist und dass die Software im Bauamt für eine ordnungsgemäße Pflichterfüllung in Sachen Verkehrssicherung nicht ausgelegt ist. Ein entsprechender Vortrag beim Finanzausschuss wurde seiner Zeit zurückgewiesen.

(BA v. 07.12.2021, TOP 4.3.)

4.4. Baumschnitt durch Anlieger an öffentlichen Baumreihen

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Biester-Kern führt aus, dass ein Gespräch mit den Anliegern vor Ort nicht zielführend war und abgebrochen werden musste.

Frau Dr. Chelvier bevorzugt zwar immer den Dialog mit den Bürgern, aber wenn dies bereits gescheitert ist, so bittet sie Herrn Biester-Kern vor Versendung der Meldung des unsachgemäßen Baumschnittes an den Landkreis Rostock, die Anlieger über die bevorstehende Anzeige zu informieren. Diese Vorgehensweise wird vom Bauausschuss ebenfalls gutgeheißen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt der Verwaltung den unsachgemäßen Schnitt bei dem Landkreis zu melden und um deren Stellungnahme zu bitten.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 07.12.2021, TOP 4.4.)

4.5. Beseitigung Schadholz im Bereich Waldstr./Philosophenweg und Schneisen im Bereich Lindenweg/Flunderweg

Die Vorlage wurde ausgereicht.

In der Vergangenheit wurde über Baumfällarbeiten im Kommunalwald vorab im Gemeindegüterbericht berichtet. Der Ausschuss empfiehlt auch dieses Mal die Aufklärung der Bürger im Vorfeld.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt der Verwaltung die Ausschreibung der Leistungen nach Empfehlung durch das Forstamt Billenhagen. Die Position Aufforstung mit Jahrgangsbäumen ist für die Jahrgänge 2021 und 2022 zu inkludieren.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 07.12.2021, TOP 4.5.)

TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. informelle Bauanfrage Neubau Wohngebäude, Strandstr.

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herrn Hilger wird das Rederecht erteilt.

Die Ausschussmitglieder finden nicht, dass sich der Baukörper in die nähere Umgebung einfügt. Sie würden ein Satteldach als ortstypischer in der Region ansehen und können dem Bauvorhaben in der derzeitigen Fassung nicht ihre Zustimmung erteilen.

Herr O. Behrens findet, den Baukörper im Ganzen zu „klotzig“, zu massiv. Herr Hilger sollte sich mit der Kubatur mehr an die nähere Umgebungsbebauung annähern. Aktuell ist der Übergang zu der Nachbarbebauung aus seiner Sicht nicht gelungen.

Herr Hilger wird die Anregungen mit seinem Architekten besprechen und zur kommenden Sitzung einen neuen Entwurf vorlegen.

Der Tagesordnungspunkt, wird auf Antrag von Herrn Völpel, einstimmig auf die Januarsitzung des Ausschusses vertagt.

(BA v. 07.12.2021, TOP 5.1.)

5.2. Ersatzneubau zu Erweiterung Wohnhaus und Antrag auf Sicherung einer Abstandsflächenbaulast, Strandstr.

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpel verweist auf das Protokoll der vergangenen Sitzung. In dieser wurde festgelegt, dass die Verwaltung vor Beschlussfassung die angrenzenden Erbbauberechtigten (Grüner Winkel 2) zu einer möglichen Eintragung einer Abstandsflächenbaulast befragt und das Ergebnis dem Ausschuss rechtzeitig vorlegt.

Der TOP wird einstimmig auf die nächste Sitzung vertagt.

(BA v. 07.12.2021, TOP 5.2.)

TOP 6 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Herr Aulerich und Herr Pohl wollen erneut ihr Anliegen aus der Augustsitzung des Bauausschusses (TOP 4.1) vortragen. Herr Aulerich möchte für seine Kinder die Möglichkeit schaffen, den hinteren Bereich seines Grundstückes einer Dauerwohnnutzung zuführen zu können. Aktuell ist dieses Gebiet laut Flächennutzungsplan als Sondergebiet Wochenendhaus ausgewiesen.

Der Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für Wohnbebauung durch die Gemeinde zu schaffen, wurde abgelehnt. Begründet wurde seiner Zeit die Ablehnung mit der vorherigen Rücksprache mit dem Planer Herrn Millahn. Dieser warnte vor einer sog. „Briefmarkenplanung“. Angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Sondergebiet Wochenendhaus. In ein paar Jahren laufen die Erbbaurechtsverträge Grüner Winkel im rückwärtigen Bereich aus und es ist ungewiss, wie die Umgebungsplanung sich entwickeln soll. Des Weiteren wollte der Antragsteller nur eine Umnutzung der hinteren Flurstücke zur Wohnbebauung und die vorderen sollten weiterhin zur Ferienvermietung genutzt werden. Dies ist jedoch ausgeschlossen. Weiterhin sollten die aktuellen Untersuchungen der Studentinnen zum Flächennutzungsplan abgewartet werden und des Weiteren muss die Erschließung gesichert sein.

Der Bauausschuss räumt Herrn Aulerich jedoch die Möglichkeit ein, Herrn Millahn diesbezüglich noch einmal zu kontaktieren, um in Erfahrung zu bringen, welche stadtplanerischen Mittel zur Realisierung des Vorhabens noch möglich sind.

(BA v. 07.12.2021, TOP 6)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil.