

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeinde Wiek

Sitzungstermin:	Mittwoch, 10.11.2021
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	20:07 Uhr
Ort, Raum:	Kulturscheune "Günter Käning", Gerhart-Hauptmann-Straße 9 A, 18556 Wiek

Anwesend

Vorsitz
Gerd Faralisch

Mitglieder
Fritz Hein
Liselotte Kley
Helmut Linke
Peter Schwuchow

Protokollant
Anne Weber

Gäste:

Frau Kenbusch, Frau von Buddenbrock, Herr Orth – Gemeindevertretung
Frau Dittmann – sachkundige Einwohnerin

Tagesordnung

öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.09.2021
- 4 Bürgerhinweise und Anfragen
- 5 Beratung von Bauanträgen/Beschlussvorlagen
- 5.1 Beratung zum Fortschreibung des Wohnraumentwicklungskonzeptes von 2007
- 5.2 Beratung zu weiteren Anträgen auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ferienhausgebiet am Bodden" bezüglich der Zulassung von Dauerwohnen 101.07.240/21
- 5.3 Antrag auf Bauleitplanung Flurstück 826/3 - Bereich ehemalige Liegenschaft der sowjetischen Streitkräfte 101.07.245/21
- 5.4 Information über die Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg Nordwest" der Gemeinde Breege 101.07.250/21
- 5.5 Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 2 BauGB zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trent 101.07.248/21
- 5.6 Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd" der Gemeinde Trent 101.07.249/21
- 5.7 Kurzfristig wirksame Maßnahme zur Regulierung der Parksituation in der Straße der Jugend
- 6 Schließen der öffentlichen Sitzung

nicht öffentlicher Teil

- 7 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 8 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.09.2021
- 9 Grundstücksangelegenheiten

9.1	Verlängerung der Pachtverträge für die Flurstücke 625/1 und 628/1, Gemarkung Wiek, Flur 1	101.07.133/20
9.2	Verkauf einer Teilfläche aus dem Flurstück 116, Gemarkung Parchow, Flur 2	101.07.251/21
10	Bauangelegenheiten	
10.1	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Nutzung einer vorhandenen geschotterten Fläche für Stellplätze	101.07.246/21
10.2	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Neubau eines Holzschuppens für Lagerzwecke mit Antrag auf Abweichung	101.07.247/21
10.3	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Um- und Ausbau Dachgeschoss, Errichtung Treppenhaus und Balkon	101.07.252/21
10.4	Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Nutzungsänderung einer Verkaufsstätte (Drogeriemarkt) zu einer Praxis für Ergotherapie	101.07.253/21
11	Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung	
12	Schließen der Sitzung	

Protokoll

öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 5 anwesenden Mitgliedern fest.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es liegen folgende Änderungsanträge vor:

Die Protokollantin übergibt die für den Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Wiek bereits vorbereiteten Unterlagen der 2 Baugenehmigungsverfahren an den Vorsitzenden, mit der Frage, ob diese zur Vorberatung zur Tagesordnung aufgenommen werden sollen.

Aufnahme unter
TOP 10.3 – Um- und Ausbau Dachgeschoss, Errichtung Treppenhaus und Balkon
TOP 10.4. – Nutzungsänderung einer Verkaufsstätte (Drogeriemarkt) zu einer Praxis für Ergotherapie.

Die Tagesordnung wird mit den vorgenannten Änderungen, einstimmig ohne Enthaltung bestätigt.

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.09.2021

Es gibt Änderungen/Ergänzungen:

Frau Kley merkt zu TOP 5.2 „Beschluss über die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für den Bereich Surfen und Campen am Wieker Bodden“ folgende Änderungen an:

1. Streichung des Wortes „beabsichtigten“ nach Abs. 5 S. 1: Die Ausschussmitglieder und die anwesenden Gemeindevertreter diskutieren über die Größe des ~~beabsichtigten~~ B-Plan-Gebietes auf der Grundlage des vorgelegten Lageplanes (Anlage 1).
2. Änderung des Wortes „soll“ in „könnte“ nach Abs. 7: Die Ausschussmitglieder einigen sich, sodass dass die gesamte im Lageplan mit einer roten Linie umgebene Fläche die Grundlage für den B-Plan bilden soll-könnte.
3. Zuletzt äußert Frau Kley, dass das vermerkte Abstimmungsergebnis von 5 Ja-Stimmen fehlerhaft sei. Sie habe zu dem gefassten Beschluss nicht mit „Ja“ abgestimmt. Es wird um erneute Überprüfung des Abstimmungsergebnisses gebeten.

Den Änderungsvorschlägen von Frau Kley wird nach erfolgter Diskussion zugestimmt.

Die Niederschrift vom 08. September 2021 wird einstimmig ohne Enthaltungen mit den vorgenannten Änderungen/Ergänzungen genehmigt

4 Bürgerhinweise und Anfragen

Frau Dittmann erkundigt sich nach den Konzerten vor der Kreidebrücke im nächsten Jahr

Sie fragt Bürger 1 nach dem Stand des geplanten Bauvorhabens am Hafen. Bürger 1 teilt mit, dass der Beginn der Bauarbeiten für das Bauvorhaben im Frühjahr geplant ist. Die Konzerte können daher planmäßig stattfinden.

Bürger 1 erkundigt sich nach dem Zeitplan der Bauabschnitte für den Radweg Zürkvitze. Der Vorsitzende erläutert den diesbezüglichen Sachstand näher.

Herr Schwuchow bittet nach einem ihm vorgelegtem Antrag das Ordnungsamt um Prüfung der Errichtung eines Straßenverkehrsschildes bzgl. des Verbotes der Durchfahrt für Fahrzeuge von mehr als 12 t im Bereich der Einfahrt „Großer Moorweg“ von der Hauptstraße kommend bzw. ab der Kreuzung „Gerhart-Hauptmann-Straße“ – „Großer Moorweg“. So kommen insbesondere ab der Kreuzung „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und „Großer Moorweg“ große Fahrzeuge nicht mehr bzw. erschwert weiter und es bestehe eine erhebliche Belastung für die Straße. So seien auch die Kurven für LKW's zu schmal.

Der Vorsitzende bittet auf Hinweis von Herrn Kröger das Ordnungsamt um Prüfung der Errichtung eines Verkehrsspiegels an der Schule für die der Schule gegenüberliegende Einfahrt an der Hauptstraße. Durch den an der Kreuzung befindlichen Baum sei die Hauptstraße nicht bzw. schwer einsehbar.

5 Beratung von Bauanträgen/Beschlussvorlagen

5.1 Beratung zum Fortschreibung des Wohnraumentwicklungskonzeptes von 2007

Der Vorsitzende erläutert die bestehende Problematik des durch die Raumordnung im Falle einer gemeindlichen Planung eingegrenzten Wohnraumbedarfs der Gemeinde Wiek. Hierbei wird erneut auf die Bedeutung des Wohnraumentwicklungskonzeptes hingewiesen, welchem sich eindeutig der benötigte Wohnraumbedarf entnehmen lässt. Im Rahmen der anschließenden Diskussion erfragt Frau von Buddenbrock, ob die Problematik des Wohnraumbedarfs auch im Rahmen der gemeindlichen Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren durch den Landkreis Vorpommern-Rügen besteht, mit der Folge, dass über Nutzungsänderungsanträge nicht entschieden werden könne. Die Protokollantin erklärt diesbezüglich, dass im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB keine Beteiligung der Raumordnung erfolge und der Wohnraumbedarf der Gemeinde Wiek nicht zu berücksichtigen ist. Die Vorgaben der Raumordnung sind nur bei einer (zukünftigen) gemeindlichen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Nach erfolgter Diskussion fasst der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr folgenden Beschluss:

Beschluss:

1. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, Honorarangebote für die beabsichtigte Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes einzuholen.
2. Für die Finanzierung des Wohnraumentwicklungskonzeptes sollen städtebauliche Verträge mit den Antragstellern geschlossen werden.
3. Durch die Gemeinde Wiek soll abschließend festgestellt werden, ob das Planungsbüro für die Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes geeignet ist.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

5.2 Beratung zu weiteren Anträgen auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ferienhausgebiet am Bodden" bezüglich der Zulassung von Dauerwohnen

101.07.240/21

An die Gemeinde Wiek wurden weitere Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“ gestellt bezüglich des Zulassens von Dauerwohnungen. Bislang handelt es sich um ein Ferienhausgebiet. Zulässig sind ausschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat eine Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Wiek hat bereits am **4.8.2021** den Grundsatzbeschluss Nr. 101.07.159/21 über die Schaffung der Möglichkeit von Dauerwohnungen für die Flurstücke 617/41 und 617/42 im gleichen Bebauungsplangebiet beschlossen.

Es wird empfohlen, alle Anträge zum Anlass zu nehmen, über eine entsprechende Änderung für das gesamte Plangebiet nachzudenken (städtebauliche Entscheidung und Gleichheitsgrundsatz für alle Eigentümer im Plangebiet).

Hinweis: Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeinde Wiek hat in seiner Sitzung am **1.9.2021** festgestellt, dass derzeit keine Entscheidung zu weiteren Dauerwohnungen getroffen werden sollte. Die Gemeinde Wiek will vor einer Entscheidung die entsprechenden Daten im Zusammenhang mit der Raumordnung über die Anzahl der insgesamt zulässigen Wohneinheiten in der Gemeinde Wiek erheben (Wohnraumentwicklungskonzept).

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr möge entscheiden, wie die erforderliche Beschlussvorlage durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor. Den Gegenstand der folgenden Auseinandersetzung bildet sodann die Frage, ob der TOP zurückgestellt werden soll bis ein entsprechendes Wohnraumentwicklungskonzept vorliegt oder die Beschlussvorlage ablehnend vorbereitet werden soll. Da die Erarbeitung des Konzeptes einen nicht absehbaren Zeitraum erfasst und ein Ergebnis daher nicht

unmittelbar vorliegt, wird sich mehrheitlich für eine Ablehnung der Anträge ausgesprochen, um die Vorgänge abzuschließen.

Beschluss:

Die erforderliche Beschlussvorlage soll durch die Amtsverwaltung ablehnend vorzubereitet werden.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

5.3 Antrag auf Bauleitplanung Flurstück 826/3 - Bereich ehemalige Liegenschaft der sowjetischen Streitkräfte

101.07.245/21

Mit Datum vom 28.9.2021 hat die Eigentümerin des Flurstückes 826/3 in der Gemarkung Wiek Flur 1 (Teilbereich ehemalige sowjetische Streitkräfte) einen Antrag auf Einbeziehung in den Innenbereich der Gemeinde Wiek für z.B. Eigenheime gestellt (Anlagen 1 und 2). Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es ist nicht bebaut. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist es teilweise nicht beplant, da es z.T. im Bereich der versagten Gewerbefläche liegt, der andere Bereich ist als Wald im FNP ausgewiesen (B-Planpoolauskunft in Anlage 3).

Diesem Antrag könnte nur durch Bauleitplanung entsprochen werden. Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung). Hierzu muss es sich um bebaute Bereiche im Innenbereich handeln. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Bereiche festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Ergänzungssatzung). Beides trifft auf das Grundstück nicht zu.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (Entwicklungssatzung). Das Grundstück grenzt nicht an einen Innenbereich nach § 34 BauGB an. Die angrenzende Bebauung hat den Bestandsschutz verloren und befindet sich ebenfalls im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Gemeinde könnte Baurecht über Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplanes herstellen, sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr möge entscheiden, wie die erforderliche Beschlussvorlage durch die Amtsverwaltung vorbereitet wer-

den soll.

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor und empfiehlt wie bei TOP 5.2 die Vorbereitung einer ablehnenden Beschlussvorlage durch die Amtsverwaltung.

Beschluss:

Die erforderliche Beschlussvorlage soll durch die Amtsverwaltung ablehnend zubereitet werden.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

5.4 Information über die Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg Nordwest" der Gemeinde Breege

101.07.250/21

Die Gemeinde Wiek wurde mit Schreiben vom 30.9.2021 über das Ergebnis der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg Nordwest“ der Nachbargemeinde Breege informiert und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitplanungen von Nachbargemeinden aufeinander abzustimmen.

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor und erklärt, dass die Gemeinde Wiek von der diesbezüglichen Bauleitplanung der Gemeinde Breege nicht betroffen ist.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeinde Wiek ist mit der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Wiek einverstanden und erhebt keine Einwände.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

5.5 Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 2 BauGB zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trent

101.07.248/21

Die Gemeinde Wiek wurde mit Schreiben vom 4.10.2021 als Nachbargemeinde der Gemeinde Trent zur beabsichtigten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitplanungen von Nachbargemeinden aufeinander abzustimmen.

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor und erklärt, dass die Gemeinde Wiek von der diesbezüglichen Bauleitplanung der Gemeinde Trent nicht betroffen ist.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeinde Wiek ist mit der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Trent einverstanden und erhebt keine Einwände.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

5.6 Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd" der Gemeinde Trent

101.07.249/21

Die Gemeinde Wiek wurde mit Schreiben vom 5.10.2021 als Nachbargemeinde der Gemeinde Trent zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Einzelhandel und Wohnbebauung Trent Süd“ beteiligt.

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitplanungen von Nachbargemeinden aufeinander abzustimmen.

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor und erklärt, dass die Gemeinde Wiek von der diesbezüglichen Bauleitplanung der Gemeinde Trent nicht betroffen ist.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeinde Wiek ist mit der o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Trent einverstanden und erhebt keine Einwände.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

5.7 Kurzfristig wirksame Maßnahme zur

Regulierung der Parksituation in der Straße der Jugend

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor und verweist insbesondere auf den als Anlage beigefügten Beschlussantrag der FDP Fraktion. Danach wird vorgeschlagen, das Parken boddenseitig durch das Aufstellen von Hindernissen in Form eines Schletenzaunes zu unterbinden.

Es findet sodann eine Diskussion zwischen den Ausschussmitgliedern und den anwesenden Gemeindevertretern statt. Den Gegenstand der Diskussion bildet dabei u.a. die Problematik in welchem Bereich der Schletenzaun aufgestellt werden soll. Hierbei sind auch die Belange der Feuerwehr (insb. Beachtung der Breite zum Slippen des Feuerwehrbootes) zu beachten.

Der Vorsitzende und die Ausschussmitglieder einigen sich unter Bezugnahme auf den Beschlusstext der FDP-Fraktion auf folgenden Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Zur Eindämmung der Parkproblematik bzw. zur Verhinderung des Abstellens von Fahrzeugen an der Straße der Jugend beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek, den Seitenstreifen an der Straße der Jugend außerhalb der genehmigten Parkflächen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 330 bis 335 boddenseitig straßenbegleitend „abzuschleiten“.
2. Die Ermittlung des konkreten Standortes des Schletenzaunes soll in Absprache mit dem Bauamt und eines Vertreters der Feuerwehr durch eine Vorortbesichtigung („gemeinsames Abgehen des Bereiches“) konkret festgestellt werden.
3. Das Werben und der Transport der Schleten erfolgt ehrenamtlich.
4. Der Aufbau erfolgt durch Gemeindearbeiter.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

6 Schließen der öffentlichen Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 18:57 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Gerd Faralisch

Anne Weber