

Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 04.05.2022
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	20:05 Uhr
Ort, Raum:	Kulturscheune "Günter Käning", Gerhart-Hauptmann-Straße 9 A, 18556 Wiek

Anwesend

Vorsitz
Gerd Faralisch

Mitglieder
Liselotte Kley
Helmut Linke
Peter Schwuchow

Protokollant
Thomas Ulrich

Abwesend

Mitglieder
Fritz Hein entschuldigt

Gäste:

Frau Knebusch - Gemeindevertreter
Herr Bode, IB Fischer
Herr Lust, Lieblingsplatz Rügen
Herr Rogge, re-concept (Solaranlagen)

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 09.03.2022
- 4 Bürgerhinweise und Anfragen
- 5 Beratung von Bauanträgen/Beschlussvorlagen
- 5.1 Beratung zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, betreffen Teile der Ortslage Bohldorf in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses 101.07.296/22
- 5.2 Beratung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Bohldorf" in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses für Teile der Ortslage Bohldorf 101.07.297/22
- 5.3 Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage bei Bischofsdorf 101.07.290/22
- 5.4 Beratung zum Antrag der FDP-Fraktion "Verbesserung des örtlichen Angebotes an Wohnraum"
- 6 Schließen der öffentlichen Sitzung

nicht öffentlicher Teil

- 7 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 8 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.03.2022
- 9 Grundstücksangelegenheiten
- 9.1 Antrag vom 05.03.2022 auf Fällung eines Einzelbaumes auf dem Grundstück der Gemeinde Wiek (Gemarkung Wiek, Flur, Flurstück 581/13 101.07.292/22
- 10 Bauangelegenheiten
- 10.1 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses (Winkelbungalow) 101.07.298/22
- 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 4 anwesenden Mitgliedern fest.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor, die Tagesordnung wird einstimmig ohne Enthaltung, bestätigt.

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.03.2022

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 09. März 2022 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

4 Bürgerhinweise und Anfragen

Frau Knebusch informiert die Mitglieder des Bauausschusses über den Besuch von Herrn Podewski (Bildungsministerium) in der Wieker Schule.

Herr Ulrich gibt auf Nachfrage weiterführende Informationen zur Beauftragung der „Machbarkeitsstudie für eine zukünftige Schulentwicklung auf der Halbinsel Wittow“ durch das Amt Nord-Rügen.

5 Beratung von Bauanträgen/Beschlussvorlagen

5.1 Beratung zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, betreffen Teile der Ortslage Bohlendorf in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses

101.07.296/22

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek hat in öffentlicher Sitzung am 28.4.2021 den Grundsatzbeschluss Nr. 101.07.134/21 zur beantragten Errichtung von ca. 30 Tiny-Häusern zur Ergänzung des Hotelbetriebes gefasst. Am 10.9.2021 wurde der städtebauliche Vorvertrag abgeschlossen, der die Tragung der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Planungen (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung wurden am 30.9.2021 bis zum Vorentwurf durch die Gemeinde beauftragt. Nunmehr liegt der Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Beratung und Beschlussfassung durch die Gemeinde vor.

Das Bauamt Nord-Rügen möchte für die Beratung der Unterlagen im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr folgende Hinweise geben:

Im Vorentwurf wurde die Festsetzungen SO „Hotel und Ferienhäuser“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Es hat eine Klärung zu erfolgen, ob dies dem gemeindlichen Planungsziel entspricht. Eine Regelung, wie viele der im nachfolgend aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden Tiny-Häuser dem Hotel zuzuordnen wären und wie viele als reines Ferienhaus unabhängig vom Hotel betrieben, vermietet und dann auch frei verkäuflich an andere Eigentümer zur Verfügung stünden, kann rechtlich mit dieser Gebietsausweisung nicht festgesetzt werden. Sollten alle Häuser dem Hotel zur besseren Auslastung dienen, müsste ein SO „Hotel“ festgesetzt werden. Sollten einzelne Ferienhäuser als Ferienhäuser unabhängig vom Hotelbetrieb vermietet betrieben und vielleicht verkauft werden dürfen, könnte ein SO „Ferienhäuser“ nach § 10 BauNVO separat ausgewiesen werden.

Herr Bode vom Planungsbüro Fischer stellt den Planungsstand in Bezug auf die 13. Änderung der FNP vor.

Es wird die Frage bzgl. der Ausweisung der Fläche im FNP ausgiebig mit Herrn Bode besprochen.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt die Unterlagen unter Einarbeitung der Änderung, die Fläche ist als SO Hotel darzustellen, der Gemeindevertretung zur positiven Beschlussfassung.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
4	4	0	0	0

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

5.2 Beratung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Bohlendorf" in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses für Teile der Ortslage Bohlendorf

101.07.297/22

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek hat in öffentlicher Sitzung am 28.4.2021 den Grundsatzbeschluss Nr. 101.07.134/21 zur beantragten Errichtung von ca. 30 Tiny-Häusern zur Ergänzung des Hotelbetriebes gefasst. Am 10.9.2021 wurde der städtebauliche Vorvertrag abgeschlossen, der die Tragung der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Planungen (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung wurden am 30.9.2021 bis zum Vorentwurf durch die Gemeinde beauftragt. Nunmehr liegt der Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Beratung und Beschlussfassung durch die Gemeinde vor. Das Bauamt Nord-Rügen möchte für die Beratung der Unterlagen im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr folgende Hinweise geben:

1. Bei der Festsetzung zum SO „Hotel und Ferienhäuser“ nach § 11 BauNVO

ist zu prüfen, ob dies dem gemeindlichen Planungsziel entspricht. Eine Regelung, wie viele der Tiny-Häuser dem Hotel zuzuordnen wären und wie viele als reines Ferienhaus dann auch frei verkäuflich zur Verfügung stünden, kann rechtlich nicht erfolgen. Eine ergänzende Regelung im Durchführungsvertrag kann rechtlich ebenso nicht ergänzend erfolgen. Selbst das Hotel könnte mit dieser Festsetzung rechtlich in ein Ferienhaus (frei verkäufliche Ferienwohnungen) umgenutzt werden. Eine Trennung in ein SO 11 „Hotel“ und ein SO „Ferienhäuser“ wäre denkbar, wenn die Gemeinde dies so regeln möchte. Sollen die zusätzlichen 30 Tiny-Häuser als Ergänzung des Hotelbetriebes zur besseren betriebswirtschaftlichen Auslastung dienen, ist ein SO „Hotel“ festzusetzen.

2. Bei Gebäudehöhen der Häuser von 13 m über DHHN2016 betrüge die Höhe der beantragten „Tiny-Häuser“ ca. 5,20 m über Gelände (Geländeoberfläche bei 7,70 bis 7,80 m über DHHN)
3. Die Größe der Baufenster der „Tiny-Häuser“ sollte noch eingemast werden und im VEP die Grundflächen der Gebäude (stehen ja bestimmt fest) eingetragen werden. Die Baufenster sind mit 11m X 11 m groß. Aus dem nicht maßstäblich vorliegenden VEP wurde überschläglich ermittelt, dass die Gebäude ca. 77 m² groß werden zuzüglich Terrassen. Bei einer möglichen Dachneigung von 15 ° bis 40° könnten Gebäude mit auszubauendem Dachgeschoss entstehen. Handelt es sich dann noch um Tiny-Häuser? So lautete der Antrag an die Gemeinde. In der Regel sind diese kleiner 50 m² und laut Darstellung in der Begründung ohne Dachausbau. (Grundsatzbeschluss in der Anlage)

Der Bauausschuss möge für die erforderliche Beschlussfassung das Planungsziel der Gemeinde klar definieren.

Herr Bode vom Planungsbüro Fischer stellt den Planungsstand in Bezug auf den Vorentwurf des vb BP Nr. 12 „Bohlendorf“ vor.

Es werden die Fragen bzgl. der Ausweisung der Fläche als SO Hotel, die Gebäudehöhen sowie der Baufeldgröße ausgiebig mit Herrn Bode besprochen.

Folgende Änderungen / Ergänzungen werden festgelegt:

- Die Fläche ist als SO Hotel auszuweisen, da die Ferienhäuser dem Beherbergungsbetrieb des Hotels zuzurechnen sind.
- Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen können so im Plan verbleiben
- Die Größe der Baufenster können im Plan so verbleiben. Es ist jedoch für jedes Baufeld eine maximale GR festzusetzen, welche den im vb BP Nr. 12 geplanten Tinyhäusern entspricht

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt die Unterlagen unter Einarbeitung der Änderung der Gemeindevertretung zur positiven Beschlussfassung.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
4	4	0	0	0

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

5.3 Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage bei Bischofsdorf

101.07.290/22

Die reconcept GmbH hat am 2.3.2022 einen Antrag auf Errichtung einer Photovoltaik. Freiflächenanlage bei Bischofsdorf gestellt (Antrag, Erläuterungen und Lagepläne in der Anlage).

Die Umsetzung kann nur über Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Derzeitig ist im Flächennutzungsplan der angefragte Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aus dieser Darstellung kann kein Bebauungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Die Kostenübernahme wurde erklärt.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Die Gemeinde muss im Bauleitplanverfahren die erhöhten Anforderungen an den Brandschutz (ausstattungsgrad der örtlichen Feuerwehr) überprüfen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage (Grundsatzbeschluss) zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Herr Rogge von der re-concept GmbH gibt Ausführungen zum Vorhaben. Dabei wird darauf verwiesen, dass es sich um Flächen in den Bischofsdorfer Wiesen sowie auf Flächen in der Nähe von Burkow handelt. Herr Rogge geht auf die Eignung der Flächen und das notwendige Zielabweichungsverfahren ein.

Weiter stellt er dar, dass die Gemeinde durch die EEG Umlage sowie die zu erwartenden Gewerbesteuern Einnahmen erzielen kann. Der vb B-Plan könnte auch auf 30 Jahre befristet werden und eine Rückbauverpflichtung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Nach ausgiebiger Diskussion der Mitglieder und Information, dass ein weiterer Antrag zur Aufstellung eines B-Planes für Solaranlagen im Bereich Wiek „ehem. Russenstation“ eingegangen ist, soll der Antrag zurückgestellt werden und die Anträge im nächsten Bauausschuss erneut besprochen werden. Herr Roggen wird die eingereichten Unterlagen bis dahin konkretisieren und die für Solaranlagen nicht nutzbaren Bereiche graphisch darstellen.

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt, und im nächsten Bauausschuss erneut beraten.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
4	4	0	0	0

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

5.4 Beratung zum Antrag der FDP-Fraktion "Verbesserung des örtlichen Angebotes an Wohnraum"

Frau Kley stellt den Antrag vor.

Es erfolgt eine rege Diskussion über den Inhalt und die Ziele dieses Antrages. Weiter wird auf das bereits beauftragte Wohnraumentwicklungskonzept verwiesen.

Die hier zu erwartenden Ergebnisse sind auch maßgebend für den hier vorliegenden Antrag.

Eine Beschlussfassung gibt es nicht.

Der Bauausschuss gibt hier den Hinweis:

Die Ergebnisse des Wohnraumentwicklungskonzepts sollten abgewartet werden, bevor weitere Planungsschritte wie zB. ein Aufstellungsbeschluss für Wohnbauflächen durch die Gemeinde eingeleitet werden.

6 Schließen der öffentlichen Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 19:48 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Gerd Faralisch

Thomas Ulrich