

Niederschrift

konstituierende Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeinde Altenkirchen

Sitzungstermin: Freitag, 20.09.2024

Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr

Sitzungsende: 20:20 Uhr

Ort, Raum: Versammlungsraum der Feuerwehr der Gemeinde Altenkirchen, Neue
Straße 26 b, 18556 Altenkirchen

Anwesend

Vorsitz

Frank Scheibe

Mitglieder

Michael Böhm

Rebecca Kretschmer

Matthias Lück

Dietmar Schneider

Protokollant

Birgit Riedel

Gäste:

Herr Reken - Bürgermeister

Tagesordnung

öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
Verpflichtung der sachkundigen Einwohner
- 2 Wahl des Vorsitzenden
- 3 Wahl des 1. Stellvertreters
- 4 Wahl des 2. Stellvertreters
- 5 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 6.1 Antrag auf Entwicklung eines Solarparks im Bereich der Ortslage Schwarbe 004.08.015/24
- 6.2 Beratung zur Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern 2024 (RREP VP)
Eine Stellungnahme der Gemeinde zu dem Planwerk ist bei Bedarf bis zum 7.10.2024 abzugeben. 004.08.016/24
- 6.3 Information zum Sachstand der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen" 004.08.017/24
- 7 Einwohnerfragestunde
- 8 Schließen der Sitzung öffentlicher Teil

nicht öffentlicher Teil

- 9 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 10 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen
- 11 Schließen der Sitzung nicht öffentlicher Teil

Protokoll

öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit Verpflichtung der sachkundigen Einwohner

Der Bürgermeister Herr Reken eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 5 anwesenden Mitgliedern fest.

Der Bürgermeister verpflichtet die sachkundigen Einwohner Herrn Michael Böhm und Herrn Dietmar Schneider mit den Worten:

Ich verpflichte Sie auf der Grundlage der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, ihr Mandat im Rahmen der Gesetze nach freier, nur dem Gemeinwohl verpflichtender Überzeugung auszuüben. Ich verpflichte Sie zur Teilnahme an den Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr, wenn Sie nicht aus wichtigem Grund verhindert sind. Ich verpflichte Sie zur Verschwiegenheit über die Ihnen bei Ihrer Tätigkeit bekannt gewordenen Angelegenheiten, jedoch nicht für Tatsachen, die offenkundig sind oder ihrer Bedeutung nach keiner Geheimhaltung bedürfen.

2 Wahl des Vorsitzenden

Herr Reken bittet um Vorschläge für die Wahl des Vorsitzenden.

Vorschlag: Frank Scheibe

Beschluss:

Mitglieder des Bauausschusses der Gemeinde wählen Frank Scheibe zum Vorsitzenden.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	4	0	1	0

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

3 Wahl des 1. Stellvertreters

Der Bürgermeister übergibt die Sitzung an den Vorsitzenden.

Der Vorsitzende bittet um Vorschläge für die Wahl des 1. Stellvertreters.

Vorschlag: Matthias Lück

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses der Gemeinde wählen Matthias Lück zum 1. Stellvertreter.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	4	0	1	0

4 Wahl des 2. Stellvertreters

Der Vorsitzende bittet um Vorschläge für die Wahl des 2. Stellvertreters.

Vorschlag: Michael Böhm

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses der Gemeinde wählen Michael Böhm zum 2. Stellvertreter.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	4	0	1	0

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

5 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es liegen folgende Änderungsanträge vor:

Verlegung TOP 6 Einwohnerfragestunde auf TOP 7 weil die Anregungen der Bürger insbesondere zu den Eignungsgebieten Wind im RREP VP gehört werden sollen.

Die Tagesordnung wird mit den vorgenannten Änderungen, einstimmig bestätigt.

6 Beratung zu Beschlussvorlagen

6.1 Antrag auf Entwicklung eines Solarparks im Bereich der Ortslage Schwarbe

004.08.015/24

Mit Datum vom 02.07.24 hat die AQ-Ampere einen Antrag auf Entwicklung einer Freiflächen Solaranlage im Bereich Schwarbe Siedlung gestellt (Antrag und Luftbild in der Anlage).

Diese soll auf dem Flurstück 115, Gemarkung Schwarbe, Flur 6 entstehen.

Eine Freiflächensolaranlage dieser Größenordnung kann nur mittels Bauleitplanung der Gemeinde umgesetzt werden.

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch. (§ 1 Abs.3 BauGB).

Der Bauausschuss möge entscheiden, ob die Beschlussvorlage zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Es handelt sich um 25 ha bewirtschafteten Ackerlandes, nicht um ein Grün- oder Stillengungsfläche. Die Angabe zur Laufzeit fehlt. Vorteile für die Gemeinde sind nicht dargestellt.

Herr Böhm erläutert, dass 90 % der Gewinne in der Gemeinde versteuert werden. Nach § 6

EEG gehen 0,2 ct/kwh Vergütung an die Gemeinde, bei 29,5 GWh sind das rund 59 T€/Jahr.

Es wird sich darauf geeinigt, den Vorhabenträger zur nächsten Bauausschusssitzung einzuladen. Es sollen Referenzen vorgelegt werden und mit Gemeinden verglichen werden, die bereits Erfahrungen mit Solarparks gesammelt haben.

6.2 Beratung zur Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern 2024 (RREP VP)

004.08.016/24

Die Gemeinde Altenkirchen wurde mit der Gesamtfortschreibung des RREP VP beteiligt. Die Frist zur Stellungnahme endet am 07.10.2024 (Anschreiben in Anlage 1). In diesem Anschreiben sind auch die Internetseiten angegeben, in welchen die Unterlagen komplett eingesehen werden können.

Die Kartenunterlage der Fortschreibung ist in der Anlage beigelegt.

Zum Vergleich wird noch das RREP 2010 für den Amtsbereich als Karte und z.T. mit Text beigelegt.

Hinweise des Bauamtes für die Beratung:

1. Bitte unbedingt damit auseinandersetzen, denn „... die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) sind verbindliche Planungsinstrumente, die auf regionaler Ebene die räumliche Entwicklung steuern und koordinieren. Sie entfalten eine Bindungswirkung für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sowie von Personen des Privatrechts.“ (Auszug aus der Einführung). Das RREP bildet somit die übergeordnete Basis für kommende gemeindliche Entwicklungen. Somit sollte der Entwurf mit den kommenden gemeindlichen Planungszielen abgeglichen werden und bei Differenzen unbedingt eine Stellungnahme abgegeben werden.
2. Neu im Entwurf sind die Ausweisung von Windeignungsgebieten auf Wittow, auch in der Gemeinde Altenkirchen, im Bereich nördlich von Altenkirchen bei Schwarbe und Am Galgenberg.
3. Die 2010 vor allem von den Wittower Gemeinden im Verfahren der damaligen Aufstellung „erkämpften“ Siedlungsschwerpunkte sind komplett entfallen. Sie waren und sind notwendig, da es auf Wittow keine Zentralen Orte mehr gibt, denn diese müssen mindestens 2.000 Einwohner aufweisen. Viele Aufgaben sind aber speziell an Zentrale Orte gebunden, die mit den Siedlungsschwerpunkten „ausgeglichen“ wurden. Siedlungsschwerpunkte haben vor allem ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur (siehe Auszug aus RREP VP 2010 in der Anlage).

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr möge entscheiden, ob eine Stellungnahme bis zum 07.10.2024 abgegeben werden soll und mit welchen Schwerpunkten.

Herrn Reken wird durch den Vorsitzenden das Wort erteilt. Er hat eine Zuarbeit für eine Stellungnahme vorbereitet. Diese wird an alle übergeben und ist als Anlage dem Protokoll beigelegt.

Er informiert, dass der beantragten Fristverlängerung auf den 5.11.2024 stattgegeben wurde und dass alle amtsangehörigen Gemeinden externen Fachverstand für die abschließende Stellungnahme einholen werden. Hierzu wird es eine Präsenzveranstaltung mit Prof. Dr. Otto mit allen Bürgermeistern geben. Er bittet Herrn Schneider um Teilnahme an dieser Präsenzveranstaltung. Die Stellungnahme soll die Gesprächsgrundlage bilden.

Es handelt sich für Altenkirchen um folgende Schwerpunkte:

- Unleserliche und überfrachtete Kartengrundlage,
- Wegfall touristischer Siedlungsschwerpunkt
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- Eignungsräume Windenergieanlagen

6.3 Information zum Sachstand der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen"

004.08.017/24

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen hat am 09.03.2022 den Aufstellungsbeschluss Nr. 004.07.098/22 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ gefasst (Anlage 1). Planungsziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch den Anbau des bereits abgebrochen Südflügels. Für das denkmalgeschützte noch stehende Ensemble wurde im Januar 2024 eine Baugenehmigung für einen Ausbau mit Wohnungen zum Dauerwohnen erteilt.

Für den Anbau ist eine Bauleitplanung erforderlich. Im Aufstellungsbeschluss heißt es:

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- *Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch Anbau des bereits abgerissenen Südflügels. Der Neubau soll im Erdgeschoss einen Multifunktionsraum, CoWorkingSpaces sowie ein großzügiges Foyer für das gesamte Ensemble mit integriertem Regionalladen beherbergen. Im Obergeschoss sollen voraussichtlich 1-2 Ferienwohnungen mit Mietbetten und Gemeinschaftsküche für die CoWorking-Spaces sowie eine noch unbestimmte Anzahl an Mitarbeiterunterkünfte als Dauerwohnungen entstehen. Im Dachgeschoss bzw. auf dem Dach des Obergeschosses sind aktuell maisonettartige Wohnungen bzw. in Teilen zweigeschossige Tiny Houses mit privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Außenbereichen geplant. Ferienwohnungen sollen durch Eigennutzung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen und eine Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebotes des Erholungsortes Altenkirchen darstellen. Eine Beherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis ist nicht vorgesehen.*

Zwischenzeitlich wurde durch das von der Gemeinde 2022 beauftragte Planungsbüro Mill ein Vorentwurf erarbeitet, der aber noch nicht von der Gemeindevertretung durch Beschluss autorisiert wurde, weil die Baugenehmigung für den bestehenden Rügenspeicher aufgrund raumordnerischer Belange abgewartet werden sollte. Diese Baugenehmigung liegt nunmehr vor. Somit kann das Planverfahren fortgeführt werden.

Bei einer Terminanfrage der Vorhabenträger für den 24.09.2024 wurde durch die Vorhabenträger die Möglichkeit der Errichtung von Ferienwohnungen angefragt. Mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 2017 werden durch den neu eingeführten § 13a Gebäude mit einer gegenüber den vorhandenen weiteren Nutzungen baulich gleichwertigen oder überwiegenden Ferienwohnnutzung bzw. mit ausschließlicher Ferienwohnnutzung den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ zugeordnet (siehe Zitat). Diese „nicht (wesentlich) störenden Gewerbebetriebe“ sind in den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Punkt 1.1 als zulässige Nutzungsart aufgeführt (Vorentwurf in der Anlage 2 und Auszug textliche Festsetzungen in Anlage 3). Demnach wäre grundsätzlich die Errichtung eines Gebäudes mit einer gegenüber den vorhandenen weiteren Nutzungen baulich gleichwertigen oder überwiegenden Ferienwohnnutzung bzw. ggf. auch ein Gebäude mit ausschließlicher Ferienwohnnutzung zulässig.

Zitat: „§ 13 a BauNVO: Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören“.

Die Gemeinde sollte darüber beraten, ob diese im Vorentwurf getätigte Festsetzung bezüglich der Möglichkeit des Entstehens von Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis Planungsziel der Gemeinde ist. Wenn weiterhin keine Ferienwohnungen gemeindlich gewollt sind, sollte die Festsetzung umformuliert werden. Z.B.: „Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO.“

Außerdem soll auf Folgendes hingewiesen werden: Auf dem südlich belegenen Flurstück 43 mit den Baufeldern 2 und 3 befindet sich derzeit teilweise Acker (siehe Vorentwurf und Luftbild in Anlage 6). Im Vorentwurf ist das Flurstück in Gänze beplant, das bedeutet, dass die Ackernutzung bei Inkrafttreten des B-Planes entfallen würde.

Baufeld 1 ist der Anbau an den Speicher, im Baufeld 2 und 3 sollen Technikgebäude mit Werkstatt und Energieversorgung mit Solardach sowie mit barrierefreiem Sanitärbereich mit Sauna entstehen. (Vorentwurf Begründung in Anlage 5)

Nach einer gemeinsamen Diskussion wird festgelegt, dass keine weiteren Ferienwohnungen durch die Gemeinde städtebaulich gewünscht sind, der Vorentwurf ist dahingehend zu überarbeiten.

Herr Reken äußert Bedenken, dass der Vorhabenträger sich übernommen haben könnte und darum auf den Verkauf von Ferienwohnungen setzt.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen beschließt, dass im Bereich des Speichers in Lanckensburg Wohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis städtebaulich nicht erwünscht sind.

Ausgeschlossen ist/sind:

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

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

7 Einwohnerfragestunde

Bürger 1 hat einen Hinweis zum Solarpark. Es wäre ja möglich Hochanlagen oder senkrecht stehende Anlagen zu errichten, dann könnte weiterhin Landwirtschaft stattfinden.

Das soll im Gespräch mit dem Vorhabenträger geklärt werden. Herr Schneider merkt an, dass Hochanlagen das Landschaftsbild mehr beeinträchtigen.

Herr Scheibe informiert, dass dieses Flurstück keinem ortsansässigen Landwirt gehört und es den Landwirt wahrscheinlich zu aufwändig ist allein diese 25 ha von einem entfernten Betriebsstandort zu bewirtschaften. Es soll geprüft werden, ab welcher Ackerwertzahl Solaranlagen ausgeschlossen sind.

Bürger 1 fragt, ob die Gemeinde von den Windkraftanlagen am Galgenberg partizipieren würde?

Herr Lück antwortet, dass die Gemeinde keine Flächen am Galgenberg hat.

Bürger 2 fragt nach den Abstandsregeln?

Hierzu wird geantwortet, dass der Investor ja noch nicht feststeht.

Bürger 3 moniert, dass durch die Eignungsräume sehr viel Natur zerstört wird. Bürger 1 antwortet, dass Umweltaspekte nicht mehr relevant sind. Bürger 3 führt weiter aus, dass er den Eindruck hat, dass es sich immer mehr um eine diktatorische Politik handelt, die gemacht wird, genau wie beim LNG-Terminal in Mukran. Alles wird vorgegeben, der Bürger wird nicht mehr gefragt.

Herr Reken antwortet, dass sich Bürger am Windpark beteiligen können.

Bürgerin 4 erläutert, dass in 195 ha Windeignungsgebieten ca. 14 Windkraftanlagen errichtet werden können.

Bürgerin 5 merkt an, dass sie die Hoffnung hat, dass sich durch die Schutzzone der Bundeswehr die Eignungsräume verringern. Sie führt einen Fall an, wo bereits errichtete WEA aus diesem Grunde stillstehen

Bürgerin 6 äußert die Hoffnung, dass die Regierung 2025 nicht mehr an der Macht sein wird

Bürger 1 hinterfragt, ob die Gemeinde eher ablehnend oder zustimmend auf die Eignungsräume reagieren wird?

Der Bürgermeister antwortet, dass man objektiv bleiben muss. Herr Lück ergänzt, dass es keinen Eignungsraum auf Wittow gibt, der nicht störend wirkt. Herr Scheibe ergänzt, dass der Flächenverbrauch bei Windkraft geringer ist als bei Solarparks.

Bürgerin 6 äußert, dass es auf Wittow sehr hohe Ackerwertzahlen gibt und dort keine Versiegelung stattfinden darf

Herr Reken führt aus, dass man nicht vergessen darf, dass die Gemeinde auch noch andere gemeindliche Entwicklungen vorhat

Bürger 1 fragt, ob das ausgewiesene Trinkwasservorranggebiet Auswirkungen auf die Ausweisung der Eignungsräume hat? Die Frage kann nicht beantwortet werden.

Bürgerin 6 erwähnt die Anzahl der Naturschutzgebiete, die großflächige Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes, und bemängelt, dass die Regierung trotz Beteiligung der Grünen nicht mehr grün regiert.

Herr Scheibe erklärt, dass die Bundespolitik nicht Gegenstand der Gemeindepolitik ist.

8 Schließen der Sitzung öffentlicher Teil

Der Ausschussvorsitzende beendet um 19:42 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Frank Scheibe

Protokollant:

Birgit Riedel