



## Beschlussauszug aus der Sitzung des Bauausschusses vom 17.11.2022

---

### **Top 3 Entwurf des Protokolls der Sitzung vom 01.09.2022**

Der Entwurf des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 01.09.2022 wird durch Herrn Marx erläutert.

Es wurde festgestellt, dass die Stimmabgabe der NPD-Fraktion aufgrund der Vertreterregelung nicht wirksam zustande gekommen ist. Deshalb werden die entsprechenden Beschlussvorlagen 2022/BV/143, 2022/BV/144 und 2022/BV/145 nochmals zur Abstimmung gestellt.

#### **Beschluss:**

Dem Entwurf des Protokolls vom 01.09.2022 wird zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

| Anzahl stimm-<br>berechtigter Mitglieder | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|--|------------|--------------|--------------|
| 6  | 2          | 0            | 4            |



## Niederschrift

---

### Sitzung des Bauausschusses

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 01.09.2022  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Amtssaal des Bürgerhauses "Dat olle Amtsgericht", Ernst-Thälmann-Platz  
19249 Lübtheen

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Matthias Marx SPD

Vertretung für: Rüdiger Metelmann

##### Mitglieder

Reno Banz SPD

Vertretung für: Felix Nagel

Marga Völkel SPD

Vertretung für: Norbert Zobel

Karina Witt CDU

Jan-Uwe Sahs CDU

Vertretung für: Jürgen Sahs

##### Verwaltung

Frank Wein

##### Schriftführung

Christian Kania

#### Abwesend

##### Vorsitz

Rüdiger Metelmann FDP

entschuldigt

##### Mitglieder

Felix Nagel SPD

entschuldigt

Norbert Zobel SPD

entschuldigt

Torgai Klingebiel NPD

entschuldigt

Jürgen Sahs CDU

entschuldigt

## Tagesordnung:

### Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
2. Bekanntgabe und Bestätigung der Tagesordnung
3. Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 03.05.2022
4. Einwohnerfragestunde
5. Vorlagen
- 5.1. Bebauungsplan Nr. 20 "Wassermühle Brömsenberg" 2022/BV/142  
*Aufstellungsbeschluss*
- 5.2. 2. Änderung zur Satzung der Stadt Lübtheen über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes "Boize-Sude-Schaale" (Anpassung des Gebührenmaßstabs) 2022/BV/143
- 5.3. 2. Änderung zur Satzung der Stadt Lübtheen über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Elde" (Anpassung des Gebührenmaßstabs) 2022/BV/144
- 5.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE-Plan Nr. 21 "Photovoltaikanlage in Lübbendorf" 2022/BV/145  
*Aufstellungsbeschluss*
6. Informationen zu Bauanträgen und Bauvorhaben
7. Anfragen und Mitteilungen
8. Schließen der öffentlichen Sitzung

### Nichtöffentliche Sitzung:

9. Anfragen und Mitteilungen
10. nichtöffentliche Vorlagen
11. Schließen der nichtöffentlichen Sitzung

# Protokoll

## Öffentliche Sitzung

---

### 1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Zu Beginn der Sitzung sind 5 Ausschussmitglieder anwesend, ab TOP 5.2. nimmt Herr Pastörs an der weiteren Beratung teil.

---

### 2. Bekanntgabe und Bestätigung der Tagesordnung

Anträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt, sie gilt somit als genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis:

| Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| 5                                    | 5          | 0            | 0            |

---

### 3. Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 03.05.2022

#### Beschluss:

Die Niederschrift der Sitzung vom 03.05.2022 wurde ohne Änderung genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis:

| Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| 5                                    | 2          | 0            | 3            |

---

---

#### 4. Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Anfragen gestellt.

---

#### 5. Vorlagen

---

##### 5.1. Bebauungsplan Nr. 20 "Wassermühle Brömsenberg"

2022/BV/142

Herr Wein erläutert zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wassermühle Brömsenberg“, dass es dort in der Vergangenheit viele Eigentümerwechsel gab und die neuen Eigentümer die Wassermühle nun instandsetzen und einer neuen Nutzung zuführen wollen. Es wurden bereits das Dach repariert und Altlasten entsorgt. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, ist ein Bebauungsplan erforderlich, um Baurecht zu schaffen und Planungssicherheit herzustellen. Hierfür ist der Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

Herr Sahs fragt an, um was für Eigentümer es sich handelt.

Herr Wein erklärt, dass es sich um mehrere Leute in Form einer WG oder Kommune handelt, die dort ein Nachbarschaftscafé u.a. für Veranstaltungen eröffnen wollen.

Herr Banz fragt an, ob dort auch wie früher einmal angedacht Stromerzeugung geplant ist.

Herr Wein antwortet, dass das wohl nicht angedacht sei aber evtl. erneuerbare Energien wie Photovoltaik genutzt werden können.

Frau Völkel führt aus, dass die Idee mit dem Café gut für Radfahrer und den Tourismus ist.

#### **Beschluss:**

Die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen beschließt:

1. Für das Plangebiet am östlichen Rand des Ortsteil Brömsenberg der Stadt Lübtheen, Gemarkung Lübtheen, Flur 2, die Flurstücke 73/1 bzw. 81 und 78/4 teilweise einen Bebauungsplan aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).  
Das Plangebiet wird nördlich durch den Fluss“Sude“ und südlich bzw. westlich durch den Bandekower Graben begrenzt.
2. Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Umnutzung der denkmalgeschützten Wassermühle sowie der zum Grundstück gehörenden Nebengebäude.  
Es soll ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit gärtnerischer Nutzung und Kleintierhaltung als Selbstversorgung entstehen. Nachbarschaftliche Angebote z.B. Nachbarschaftscafe und Veranstaltungen sollen ebenfalls geschaffen werden.
3. Im Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann deshalb aus dem F-Plan entwickelt werden.

4. Zur Sicherung der Finanzierung ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lübtheen und dem Vorhabenträger abzuschließen.
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

| Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| 5                                    | 5          | 0            | 0            |

**5.2. 2. Änderung zur Satzung der Stadt Lübtheen über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes "Boize-Sude-Schaale" (Anpassung des Gebührenmaßstabs)**

**2022/BV/143**

Herr Wein erläutert, dass es viele Jahre keine Beitragserhöhungen gegeben hat und die jetzige Situation beider Verbände eine Erhöhung der Beiträge notwendig macht. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, die Beiträge zu erheben. Die Anpassungen wurden prozentual vorgenommen und dienen der reinen Kostendeckung ohne weitere Verwaltungskosten.

Herr Sahs führt aus, dass durch Umweltauflagen vom Land Mecklenburg-Vorpommern die Gräben vorzeitig verschlammten und es wie kürzlich geschehen zu Fischsterben führt. Die Kosten für Gewässer- und Grabenunterhaltung steigen somit um ca. 20%. Hierfür soll nicht der Bürger zahlen sondern das Land.

Frau Völkel gibt zu verstehen, dass diese Problematik in den Verbänden vorgetragen und diskutiert wurde aber das Thema nicht richtig vorgedrungen ist. Vom Land gibt es keinen Zuschuss.

Herr Pastörs stellt fest, dass durch die nicht bzw. weniger durchgeführte Grabenpflege der übergeordneten Gewässer durch die Verbände das Wasser der untergeordneten Gräben, welche die Bauern pflegen sollen, nicht ordentlich abfließen kann. Er fragt Frau Völkel, was bei den Verhandlungen mit den Verbänden besprochen wurde und ob die Kostenerhöhungen durch Produktivitätserhöhung unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten in den Verbänden entstanden sind.

Frau Völkel antwortet, dass die Geschäftsstellen mit Personal erweitert worden sind und dafür die Geschäftsführer verantwortlich sind.

Herr Pastörs fragt Frau Völkel, ob es Diskussionen gab, Geschäftskosten der Verbände einzusparen und ob der Vorschlag der Geschäftsführung für die Erhöhung der Gebühren zahlenmäßig gesenkt worden ist.

Frau Völkel antwortet, dass der Vorschlag der Geschäftsführung mit den Verbänden, der Politik und der Verwaltung rege diskutiert und auch geändert worden ist.

Herr Wein führt dazu aus, dass er bei der Diskussion dabei war und die Geschäftsführung es sich nicht leicht gemacht hat. Es wurde berichtet, dass die Verbände durch den alten Bestand aus DDR-Zeiten einem enormen Sanierungsstau und Erneuerungsbedarf gegenüberstehen. Hinzu kommt, dass es immer weniger Betriebe und somit weniger wirtschaftliche Angebote zur Sanierung gibt.

Herr Pastörs entgegnet darauf, dass er Informationen aus verlässlicher Quelle hat und die abgestimmten Zahlen die gleichen sind wie die von der Geschäftsführung vorgelegten Zahlen und dass man das dann auch so sagen kann.

Herr Marx fragt Herrn Pastörs, ob er stimmberechtigt ist, da auf der Internetseite der Stadt Frau Pastörs als stellvertretendes Mitglied im Bauausschuss gelistet ist.

Herr Pastörs antwortet, dass er stimmberechtigt ist.

### **Beschluss:**

Es wird der 2. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Lübtheen über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes „Boize-Sude-Schaale“ **nicht** zugestimmt (siehe Anlage).

### **Abstimmungsergebnis:**

| Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| 6                                    | 3          | 3            | 0            |

---

### **5.3. 2. Änderung zur Satzung der Stadt Lübtheen über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Elde" (Anpassung des Gebührenmaßstabs)**

**2022/BV/144**

Herr Wein weist darauf hin, dass die Stadt Lübtheen die Gebührenerhöhung zu tragen hat, wenn die Satzungsänderungen nicht beschlossen werden.

Herr Sahs führt aus, dass dann das Land M-V von der Stadt aufgefordert werden muss, für die Gebührenerhöhungen zu bezahlen.

Herr Pastörs erklärt, dass durch die Erhöhung der Unterhaltungskosten für die Gräben die Kostenstruktur für die Bauern im Bereich Benz-Briest für die Grabenunterhaltung bei ca. 100€ pro Hektar liegt. Wenn die Hauptgräben dann zugewachsen sind und es zu Staunässe auf den Feldern kommt sind diese nicht mehr erreichbar. Er fragt, wer die Kosten dafür trägt.

Herr Wein erwidert darauf, dass es nach einem Beitrag von Wissenschaftlern durch anhaltende Trockenheit in Zukunft eher Probleme geben wird, das Wasser in der Fläche zu halten.

Herr Pastörs ergänzt, dass die Gräben aber trotzdem unterhalten werden müssen.

Herr Sahs kritisiert, dass aufgrund der neuen Mährichtlinie an Straßen nicht mehr so oft gemäht wird und es wahrscheinlich zu mehr Wildunfällen kommen wird.

Aus dem Bauausschuss wird vorgeschlagen, dass bei der nächsten Stadtvertreterversammlung die Vertreter der Verbände und die Bauern eingeladen werden sollen, um über die Kostensteigerungen zu diskutieren.

Herr Pastörs stellt fest, dass die Verkrautung auf Gehwegen und Straßen immer mehr wird und dadurch Pflasterflächen langfristig zerstört werden. Er fragt an, ob es kein Personal gibt bzw. wer das entfernt.

Herr Wein antwortet, dass man früher mit chemischen Mitteln gegen das Unkraut vorgehen konnte und heute nur noch mechanische Methoden wie die Krautbürste erlaubt seien. Das Unkraut wächst dadurch aber schneller wieder nach.

Frau Völkel erinnert an die Straßenreinigungssatzung der Stadt, nach der die Bürger zur Entfernung von Wildwuchs verpflichtet sind und hier mehr gemacht werden könnte. Es könnten auch Firmen beauftragt werden, die Arbeiten zu erledigen. Dies müsste dann aber vom Bürger bezahlt werden.

Herr Pastörs sagt dazu, dass es schwierig sein wird den Bürger zu verpflichten, da manche nicht mitmachen werden.

#### **Beschluss:**

Es wird der 2. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Lübtheen über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Elde“ **nicht** zugestimmt (siehe Anlage).

#### **Abstimmungsergebnis:**

| Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| 6                                    | 3          | 3            | 0            |

---

#### **5.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE-Plan Nr. 21 "Photovoltaikanlage in Lübbendorf"**

**2022/BV/145**

Herr Wein erläutert, dass die Stadt Lübtheen von der Firma BayWa gebeten wurde, einen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen, um ein Votum und die Zustimmung zum B-Plan zu erreichen. Auf der Informationsveranstaltung gab es von Seiten der Bürger kaum Widerspruch sondern eher Zustimmung zum Vorhaben.

Herr Sahs fragt, ob die Liegenschaft in Hand der Stadt bleibt.

Herr Wein antwortet mit ja und ergänzt, dass hierfür ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden muss, der u.a. den Rückbau nach Ende der Nutzung regelt.

Herr Pastörs weist darauf hin, dass in diesem Zusammenhang im Vertrag darauf geachtet werden muss, dass hierfür Rücklagen und keine Rückstellungen gebildet werden müssen.

#### **Beschluss:**

Die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen beschließt:

- 1.** Für das Plangebiet ca. 400 m östlich des Ortsteiles Lübbendorf der Stadt Lübtheen, Gemarkung Lübtheen, Flur 1, die Flurstücke 210 (anteilig), 211, 212/1, 212/2, 213, 214, 215 (anteilig) und 216 einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 3.** Ziel der Planung ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage als Sondergebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 27 ha.

4. Da sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist der F-Plan entsprechend der geplanten Nutzung parallel zur Aufstellung des B-Plan zu ändern.
5. Durch den Vorhabenträger ist zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorzulegen, wo die Frist der Umsetzung und die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten geregelt ist.
6. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

| Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| 6                                    | 5          | 1            | 0            |

---

#### **6. Informationen zu Bauanträgen und Bauvorhaben**

Es wird zu Bauanträgen informiert.

---

#### **7. Anfragen und Mitteilungen**

Herr Wein informiert, dass in diesem Jahr in der Grundschule, Lindenschule und Mehrzweckhalle Maler-, Fußboden- und Wandbelagsarbeiten durchgeführt wurden. Weiterhin werden in der Grundschule noch Schallschutzdecken eingebaut. Die Straße Langenheider Weg in Quassel wird in diesem Jahr noch fertiggestellt. Die Grundstückszufahrten in der Hans-Eisler-Straße sind fertiggestellt worden. Bei den Straßen nach und in Neu Lübtheen sowie Gudow wurden oberflächlich Löcher geschlossen. Hier gibt es Überlegungen für eine Deckenerneuerung. In Neuenrode wird die Kreuzung ausgebaut. Zum Stadthaus Amtsstraße 3 wird mitgeteilt, dass die Dacharbeiten fertiggestellt sind und zurzeit die Fassadenarbeiten und Arbeiten an der Verzierung stattfinden. Danach wird das Gerüst abgebaut. Der Innenausbau läuft. Anfangs gab es Probleme mit der Putzerfirma. Die Rückstände wurden aber aufgeholt. Elektriker, Trockenbauer und Fußbodenleger sind am Arbeiten. Eine Nutzungsaufnahme wird erst im neuen Jahr möglich sein, da es durch Kostenerhöhungen und mehrfache Ausschreibungen zum Verzug gekommen ist. An Bauleistungen ist alles vergeben. Es müssen noch einige Lieferverträge geschlossen werden.

Herr Pastörs fragt nach dem Problem mit den verrosteten Eisenträgern über den Fenstern. Er hat einen guten Eindruck von der Putzerfirma und erwähnt, dass es wohl Probleme zwischen diesem und dem Elektriker gab.

Herr Wein antwortet, dass das Eisen entfernt wurde und neue Fensterstürze eingebaut wurden und bestätigt, dass es anfangs Unstimmigkeiten zwischen Putzerfirma und Elektriker gab.

Herr Marx fragt für einen Bürger, ob man für Solarpaneele am Balkon eine Genehmigung braucht.

Herr Wein antwortet, dass genehmigungsfreie Solaranlagen am Balkon angebaut werden dürfen. Für andere Anlagen muss ein Bauantrag gestellt werden. Im Sanierungsgebiet und im Bereich der Gestaltungssatzung gibt es bislang keine Probleme. Man sollte aber überlegen, ob man in diesen Gebieten Einschränkungen hinsichtlich der Sichtbarkeit zur Straßenseite und der Gestaltung macht.

Herr Pastörs führt dazu aus, dass man hier nicht nur wirtschaftliche Zwänge sondern auch ästhetische und städtebaulich gestalterische Aspekte diskutieren und in Betracht ziehen sollte.

Frau Witt sagt dazu, dass auch die statische Belastung von Balkonen beachten muss.

Herr Banz führt dazu aus, dass das Netz der WEMAG für zu viele solcher Anlagen nicht ausgelegt ist.

Herr Wein teilt mit, dass bei der nächsten Bauausschusssitzung die Prioritätenliste für den Straßenbau nach vorheriger Begehung abgestimmt werden soll.

---

## **8. Schließen der öffentlichen Sitzung**

Die öffentliche Sitzung wird geschlossen und nichtöffentlich fortgesetzt.

## **Nichtöffentliche Sitzung**

---

## **9. Anfragen und Mitteilungen**

Es wurden keine Anfragen gestellt.

---

## **10. nichtöffentliche Vorlagen**

---

## **11. Schließen der nichtöffentlichen Sitzung**

Die nichtöffentliche Sitzung wird um 20:17 Uhr geschlossen.

Vorsitz:

---

Matthias Marx

Schriftführung:

---

Christian Kania