



# Blumenstadt Tessin

Bauausschuss und Ausschuss für Jugend, Kultur und Soziales

## NIEDERSCHRIFT

über die

gemeinsame öffentliche Sitzung des Bauausschusses und des Ausschusses für Jugend, Kultur und Soziales der Blumenstadt Tessin / Teil Bauausschuss vom **05.11.2024**.

Tagungsort: im Sitzungsaal des Rathauses  
Beginn der Sitzung: 18.34 Uhr Ende der Sitzung: 20.50 Uhr

### Anwesenheit:

Vorsitzender: Herr Dirk Lehnung

Mitglieder: Frau Liane Brandenburg (1. Stellvertreterin, sachkundige Einwohnerin)  
Herr Karsten Kowalzik (2. Stellvertreter)  
Herr Gildo Müller (Mitglied Bauausschuss)  
Herr Daniel Bülow (Mitglied Bauausschuss)  
Herr Christian Bredemeier (Mitglied Bauausschuss)  
Herr Thomas Köplin (Mitglied Bauausschuss)

entschuldigt: -

unentschuldigt: Frau Birte Hoppe-Olsen (Gleichstellungsbeauftragte)

Gäste: Herr Tammo Strobl - Planer Landschaftsarchitekturbüro Pulkenat  
Herr Michael Pohl - Planer B-Plan Nr. 18 „Wohnpark an der Zuckerfabrik“  
Herr Dr. Ernst Schmidt - Stadtvertreter  
Herr Martin Rupnow

von der Verwaltung: Herr Maik Ritter – Bürgermeister  
Herr Martin Krönke – AL Bauverwaltung & Gebäudemanagement  
Frau Heidrun Kasten – AL zentrale Dienste  
Herr Daniel Schenke – zukünftige AL Finanzen  
Frau Kerstin Krebes – AL Finanzen  
Herr Alexander Rosenow – AL Ordnung & Soziales  
Herr Tom Heller – AL Freizeiteinrichtungen  
Frau Lea Küper – Schriftführer/in, SB Bauverwaltung & Gebäudemanagement  
Frau Nicole Loerzer – SB Bauverwaltung & Gebäudemanagement  
Frau Maja Müller – Sekretärin

## I. Öffentlicher Teil

Der Vorsitzende, Herr Lehnung, eröffnet die gemeinsame öffentliche Sitzung des Bauausschusses und des Ausschusses für Jugend, Kultur und Soziales der Blumenstadt Tessin und begrüßt alle Anwesenden.

### TOP 01.: Feststellung der Beschlussfähigkeit und Bestätigung der Tagesordnung

Herr Lehnung stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Die Beschlussfähigkeit ist mit 7 anwesenden Ausschussmitgliedern gegeben.

Durch den Bauausschuss wird die nachfolgende Tagesordnung einstimmig bestätigt:

### Öffentlicher Teil:

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b>	<b>Vorlagen-Nr.</b>
01.	Feststellung der Beschlussfähigkeit und Bestätigung der Tagesordnung	
02.	Information des Bürgermeisters	
03.	Bestätigung der Niederschrift des Bauausschusses vom 03.09.2024 (liegt Ihnen bereits vor) und der Niederschrift des Sozialausschusses vom 03.09.2024 (liegt Ihnen bereits vor)	
04.	Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der letzten Sitzung	
05.	Beratung und Beschluss zur Haushaltssatzung und zum Haushaltsplan der Blumenstadt Tessin für das Jahr 2025	0030/24
06.	Beratung und Beschluss zur 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Blumenstadt Tessin	0044/24
07.	Beratung und Beschluss zur Ernennung eines Schaubeauftragten im Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ ( <b>nur BA</b> )	0027/24
08.	Beratung und Beschluss zur Aufstellung eines Lärmaktionsplanes für die Blumenstadt Tessin: Billigung sowie Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf	0034/24
09.	Beratung und Beschluss zum B-Plan Nr. 18 „Wohnpark an der Zuckerfabrik“: Billigung Entwurf, Durchführung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ( <b>nur BA</b> )	0040/24
10.	Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder	

### Nichtöffentlicher Teil:

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b>	<b>Vorlagen-Nr.</b>
11.	Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder	

### TOP 02.: Informationen des Bürgermeisters

Herr Lehnung übergibt hierzu das Wort an Herrn Ritter. Herr Ritter berichtet über folgendes:

#### **Informationen aus dem Amt Zentrale Dienste**

- Vorstellung von Frau Maja Müller (neue Sekretärin)
- Vorbereitung Sitzungsplanung 2025, der Plan wird voraussichtlich im Dezember 2024 bekanntgegeben
- Abstimmung mit der Schule zur zukünftigen technischen Ausstattung (Digitalbereich), Beschluss des Medienentwicklungskonzeptes im Hauptausschuss am 19.11.2024 sowie in der Stadtvertreterversammlung am 05.12.2024

#### **Informationen aus dem Amt für Bauverwaltung & Gebäudemanagement**

Neubau Kita am Standort „Helmstorfer Weg“

- durch das zuständige Planungsbüro wurden erste Grundrissvarianten, Raumpläne und Kostenschätzungen vorgelegt (kostengünstigste Variante 5,2 Mio. EUR brutto)

- in 2 Wochen wird hierzu ein Abstimmungstermin mit dem zuständigen Planungsbüro stattfinden
- eine Präsentation der Planunterlagen ist in den kommenden Ausschusssitzungen im 1. Quartal 2025 vorgesehen

#### Defekte Straßenbeleuchtungsanlagen im Stadtgebiet

- aktuell sieht es im Stadtgebiet sehr gut aus
- lediglich einzelne Lampe sind ausgefallen, diese Defekte werden durch den städtischen Elektriker kontinuierlich abgearbeitet

#### Errichtung einer Fahrtreppe „Verbindungsweg/ Weg zum neuen Friedhof“

- Fahrtreppe wurde in der KW 40 baulich fertiggestellt und kann nun durch Personen mit Kinderwagen und Radfahrern genutzt werden (Gesamtkosten: 5.000 EUR brutto)

#### Inaugenscheinnahme Mühlenhaus durch Untere Denkmalbehörde

- die Stuckdecke des Trauzimmers (Mühlenhaus) wurde Anfang Oktober durch einen Statiker des Landkreises Rostock begutachtet, nachdem Rissbildungen im Wand- und Deckenbereich aufgetreten sind
- Statiker konnte entwarnen, es handelt sich „lediglich“ um normale Bewegungen der verbauten Holzbalken
- ein Restaurator wird für eine denkmalgerechte Verfüllung der Risse beauftragt (Kosten trägt die Blumenstadt Tessin als Eigentümerin: Gesamtkosten ca. 2.000 EUR brutto)

#### Erneuerung Fußbodenbelag in der KiTA „Zum Regenbogen“ im Helmstorfer Weg

- Anfang Oktober wurde der Fußbodenbelag im Krippenbereich der KiTA „Zum Regenbogen“ im Helmstorfer Weg auf insgesamt 160m<sup>2</sup> erneuert
- der alte Boden wies bereits nach 10 Jahren Nutzung erhebliche Verbrauchsspuren auf (Risse, Löcher, Unebenheiten)
- im Zuge der KiTA-Erweiterung wird bereits bei den Planungen großes Augenmerk auf die Wahl des Bodenbelages gelegt

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm der Region Rostock

- die Geschäftsstelle des Amtes für Raumordnung hat Anfang Oktober mitgeteilt, dass die zweite Beteiligungsrunde zum neuen Regionalen Raumentwicklungsprogramm nicht wie geplant Anfang Januar 2025 stattfinden kann, da unzählige Stellungnahmen eingereicht und noch ausgewertet werden müssen
- aktuell ist davon auszugehen, dass die zweite Beteiligungsrunde im Sommer 2025 stattfinden wird

### **Informationen aus dem Bereich Freizeiteinrichtungen**

#### Erlebniswelt „Alte Zuckerfabrik“

- Eisbahnsaison vom 30.11.2024 bis zum 02.03.2025 (Inbetriebnahme/Wartung und Eisaufbau am 18.11.24)

#### Freizeit- und Wellnesscenter

- Umsatz/ Besucherzahlen im TFZ auf Rekordniveau, bisheriger Rekord aus dem Jahr 2023, bislang bereits zweithöchster Jahresumsatz seit 2010

#### Naturbad „Tessiner Südsee“

- Saison 2024 am 08.09.2024 beendet (nach 101 Tagen), insgesamt 27.579 Besucher (zweithöchster Besucherwert, höchster Umsatzwert seit Bestehen 2013)

### **Informationen aus dem Amt Finanzen**

- Kontostand 01.01.2024: 1.177.352,54 EUR
- aktueller Kontostand: 2.717.149,56 EUR
- Widerspruch gegen die endgültige Festsetzung zur Kreisumlage 2024 wird in das laufende Normenkontrollverfahren aufgenommen
- bisher noch kein Erhalt der Orientierungsdaten für die Haushaltsplanung 2025
- Verkauf von Mehrfamilienhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausesgrundstücken im neuen Wohngebiet noch in dieser Woche geplant
- bisher wurden 39 Einfamilienhausgrundstücke veräußert
- Umsetzung der Grundsteuerreform - ca. 90% der Messbescheide vom Finanzamt erhalten, aus denen sich anschließend die Höhe des Aufkommens für die Grundsteuern errechnen lassen

- Erhöhungen beim Aufkommen sind nicht geplant - daher Prüfung der Hebesätze notwendig
- wichtige Info für alle Bürger\*innen: Die Einlegung eines Widerspruchs gegen die neuen Bescheide (ab 2025) sind an das Finanzamt zu richten, da das Finanzamt Bescheidersteller ist

### Informationen aus dem Amt Ordnung & Soziales

Termine:

- 17.11.2024 Volkstrauertag Bahnhofstraße um 9:30 Uhr
- 15.12.2024 Weihnachtsmarkt mit 3. Tessiner Adventssingen
- 26.04.2025 2. Tessiner Frühjahrslauf
- 21.06.2025 Feierlichkeiten zu „100 Jahre Spielmannszug Tessin“

Allgemeines:

- Erweiterung der Spielplätze in Vilz, Bahnhofstraße und Mühlenberg
  - aufgrund der langen Lieferfristen sowie der Witterung erfolgt die Umsetzung voraussichtlich bis Ende Februar 2025
- Projekt „RE-Start lebendige Innenstädte“: neue Müllbehälter wurden im Oktober/ November auf dem „Alten Markt“ aufgestellt

#### **TOP 03.:** Bestätigung der Niederschrift des Bauausschusses vom 03.09.2024

Die Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 03.09.2024 liegt allen Ausschussmitgliedern vor. Einwände werden nicht erhoben.

Durch den Bauausschuss wird nachfolgender Beschluss gefasst:

#### **Beschluss: BA 04-02/2024 vom 05.11.2024 Tessin**

Die Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Tessin vom 03.09.2024 wird bestätigt.

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	7	0	0	0

\* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 KV M-V in der jeweils gültigen Fassung

#### **TOP 04.:** Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der letzten Sitzung

Herr Lehnung informiert, dass auf der letzten Sitzung keine Beschlüsse im nichtöffentlichen Teil gefasst wurden.

Herr Dr. Schmidt bittet um Rederecht. Er erläutert, dass er das Rederecht nicht für den TOP 4 benötigt. Möchte jedoch, falls erforderlich, sich an den Gesprächen im weiteren Verlauf der Sitzung beteiligen. Herrn Dr. Schmidt wird das Rederecht einstimmig zugesprochen.

#### **TOP 05.:** Beratung und Beschluss zur Haushaltssatzung und zum Haushaltsplan der Blumenstadt Tessin für das Jahr 2025

Auf die Vorlage 0030/24, die allen Bauausschussmitgliedern zugegangen ist, wird verwiesen. Sie ist Bestandteil der Niederschrift und der Urschrift als Anlage beigefügt.

Herr Ritter bittet um Rederecht. Herr Lehnung erteilt dem Bürgermeister das Wort. Herr Ritter informiert über die gravierenden Einbußen bei den finanziellen Mitteln und geht hierbei insbesondere auf den Anstieg der Kreisumlage auf 45% ein (2019 noch 39%).

Des Weiteren erläutert Herr Ritter, dass in der Planzeichnung des B-Planes Nr. 16 Wohngebiet „Am Recknitzpark 2“ eine stillgelegte Gasleitung der HanseGas eingetragen ist. Diese tangiert 3 der zu veräußernden Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Der potenzielle Käufer begehrt den Rückbau dieser Leitung auf Kosten der Stadt. Nach einer vorläufigen Kostenschätzung werden diese auf ca. 14.000 EUR geschätzt. Der Käufer nimmt den Rückbau vor und legt diese Kosten in Höhe von max. 14.000 EUR auf die Stadt um. Herr Lehnung bedankt sich bei Herrn Ritter für die Ausführungen und übergibt das Wort an Herrn Schenke.

Herr Schenke erläutert die Haushaltsatzung sowie den Haushaltsplan umfassend. Zu Beginn der Ausführungen werden die Ausschussmitglieder zu den derzeitigen fehlenden Grundlagendaten für die Haushaltsplanung informiert. Insbesondere wird hierbei auf den fehlenden Orientierungsdatenerlass für die Berechnung der Zuweisungssummen für 2025, die fehlenden Ergebnisse der Novembersteuerschätzung sowie auf die Auswirkungen des Zensus verwiesen. Hintergrund dafür sind die Korrekturen der Bevölkerungsentwicklung in MV, die um 3,5 % gesunken ist. Hieraus ergeben sich geänderte Zuweisungsbeträge des Bundes an das Land und somit auch vom Land an die Kommunen. Ebenso hat der Landkreis Rostock mit Schreiben vom September 2024 darauf hingewiesen, dass auch er aus dem vorgenannten Grund seinen Doppelhaushalt für die Jahre 2025/2026 erst im Frühjahr 2025 beschließen kann und demzufolge der Hebesatz für die Kreisumlage mit 45,00% eine vorläufige Größe darstellt. Bezüglich der Steuereinnahmen aus der Einkommensteuer und Umsatzsteuer liegen nur die Zahlen aus der Mai-Steuerschätzung vor. Die Optionsregelung zur Einführung der Umsatzsteuer 2b soll auf den 01.01.2027 verlängert werden. Der Beschluss liegt vom Bundesministerium für Finanzen aber noch nicht vor. Weitere Ausführungen betreffen die Ergebnisse der Grundsteuerreform mit dem Hinweis auf die Aufkommensneutralität. Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Gemeinde die gleichen Grundsteuereinnahmen 2025 wie 2024 erzielt. Im Ergebnis der Grundsteuerreform sollen die Grundsteuern für alle Eigentümer, deren Grundstücke in der Vergangenheit zu hoch bewertet waren, sinken. Für Eigentümer, deren Grundstücke in der Vergangenheit zu niedrig bewertet waren, werden die Grundsteuern durch die Reform ab dem 01.01.2025 steigen, damit die Gleichmäßigkeit der Berechnung, sprich die Steuergerechtigkeit, gewahrt ist. Im Anschluss erläutert Herr Schenke die Haushaltsvorlage mit der Haushaltssatzung, den Ergebnis- und Finanzhaushalt und die Budgetübersicht. Größte Aufwandsposten der Stadt sind die Umlagen an den Landkreis und das Amt sowie die Kosten für die Kitabetreuung sowie der Schullastenausgleich. Der Ergebnishaushalt ist, insbesondere durch die Grundstücksverkäufe, bis zum Ende des Planungszeitraumes ausgeglichen. Er weist einen positiven Vortrag in Zeile 27 in Höhe von rund 5,1 Mio. EUR aus. Im Finanzhaushalt werden ab 2027 negative Salden ausgewiesen. Er kann nachzeitigem Planungsstand nur durch eine Zuführung aus dem positiven Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit ausgeglichen werden. Sollte eine Zuführung in der Jahresrechnung notwendig sein, wird eine rechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 5 GemHVO beantragt, den negativen Saldo durch Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit zu decken. Weiterhin werden die geplanten Investitionen im Planungs- sowie in den Folgejahren (2025 1,45 Mio. EUR) erläutert. Mittel für den geplanten Kita-Neubau und für die Erweiterung des Gewerbegebietes sind eingestellt. Der Aussichtsturm soll neu errichtet und ein neuer Kunstrasenplatz geschaffen werden. Die Flutlichtmasten sollen hierbei ebenfalls saniert werden. Des Weiteren sind Neuanschaffungen für den Fuhrpark des Bauhofes (Multicar und ein Allradschlepper mit Frontlader) vorgesehen. Ebenso wird auf die Entwicklung der liquiden Mittel (Muster 5a und 5b) sowie der Kapitalrücklagen eingegangen.

Herr Schenke beendet seine Ausführungen und bedankt sich für die Aufmerksamkeit der Ausschussmitglieder.

Herr Ritter macht weitere Ausführungen zum Stellenplan 2025 und geht dabei auf die Änderungen gegenüber dem Stellenplan 2024 ein. Folgende Änderungen gelten ab 2025:

- der Bürgermeister erhält die A16 (gesetzlich festgeschrieben)
- eine zusätzliche Amtsleiterstelle mit der EG11 wurde geplant (nähere Informationen werden hierzu im nichtöffentlichen Teil der Sitzung gegeben)
- die Stelle Gebäudemanagement erhält die EG9a (vorher 8)
- eine zusätzliche Stelle wurde für den Bauhof geplant (u.a. für die Pflege der Friedhöfe)

Durch die Mitglieder des Bauausschusses wird nachfolgender Beschluss gefasst:

**Beschluss: BA 05-02/2024 vom 05.11.2024 Tessin**

Die Stadtvertretung der Blumenstadt Tessin beschließt auf ihrer Sitzung am 05.12.2024 die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan der Blumenstadt Tessin für das Jahr 2025.

<b>Abstimmungsergebnisse zur Vorlage Nr. 0030/24</b>				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	7	0	0	0

\* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 KV M-V in der jeweils gültigen Fassung

**TOP 06.:** Beratung und Beschluss zur 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Blumenstadt Tessin

Auf die Vorlage 0044/24, die allen Bauausschussmitgliedern zugegangen ist, wird verwiesen. Sie ist Bestandteil der Niederschrift und der Urschrift als Anlage beigefügt.

Herr Lehnung übergibt das Wort an Frau Kasten. Frau Kasten übergibt jedem Ausschussmitglied einen Handzettel mit denen in der Hauptsatzung vorzunehmenden Änderungen. Frau Kasten macht Ausführungen zu den markierten Änderungen in der Hauptsatzung.

- in § 4 der Hauptsatzung wird die „Verhältniswahl“ umbenannt in „Zuteil- und Benennungsverfahren“
- in § 5 ist die Öffentlichkeit zukünftig bei Rechnungsprüfungsangelegenheiten sowie bei Vergaben von Aufträgen nicht mehr auszuschließen
- in § 7 werden die Wertgrenzen angepasst
- in § 7 (4) entfällt stattdessen „Der Hauptausschuss entscheidet über das Einvernehmen bei Personalentscheidungen gem. § 38 Abs. 2 Satz 5 KV M-V.“
- § 9 (4), (6) und (7) entfallen
- in § 12 (3) soll die Entschädigung des Bürgervorstehers angepasst werden

Herr Ritter bittet die Fraktionsvorsitzenden um Vorschläge zur Festlegung der Entschädigung des Bürgervorstehers (300€ - 360€) nach fraktionsinternen Abstimmungen im Nachgang der Sitzung. Dem Vorschlag von Herrn Ritter wurde einstimmig zugestimmt und die Entschädigung des Bürgervorstehers wird somit in den kommenden Sitzungen verhandelt.

Durch die Mitglieder des Bauausschusses wird nachfolgender Beschluss gefasst:

**Beschluss: BA 06-02/2024 vom 05.11.2024 Tessin**

Die Stadtvertretung der Blumenstadt Tessin beschließt auf ihrer Sitzung am 05.12.2024 die 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Blumenstadt Tessin entsprechend der Anlage.

<b>Abstimmungsergebnisse zur Vorlage Nr. 0044/24</b>				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	5	2	0	0

\* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 KV M-V in der jeweils gültigen Fassung

**TOP 07.:** Beratung und Beschluss zur Ernennung eines Schaubeauftragten im Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“

Auf die Vorlage 0027/24, die allen Bauausschussmitgliedern zugegangen ist, wird verwiesen. Sie ist Bestandteil der Niederschrift und der Urschrift als Anlage beigefügt.

Herr Ritter erläutert die Funktion eines Schaubeauftragten im Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ und schlägt Herrn Thomas Hagelstein als Schaubeauftragten vor.

Durch die Mitglieder des Bauausschusses wird nachfolgender Beschluss gefasst:

**Beschluss: BA 07-02/2024 vom 05.11.2024 Tessin**

Die Stadtvertretung der Blumenstadt Tessin beschließt auf ihrer Sitzung am 05.12.2024 für die Wahl des Schaubeauftragten im Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ Herrn Thomas Hagelstein zu benennen.

<b>Abstimmungsergebnisse zur Vorlage Nr. 0027/24</b>				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	7	0	0	0

\* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 KV M-V in der jeweils gültigen Fassung

**TOP 08.:** Beratung und Beschluss zur Aufstellung eines Lärmaktionsplanes für die Blumenstadt Tessin: Billigung sowie Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf

Auf die Vorlage 0034/24, die allen Bauausschussmitgliedern zugegangen ist, wird verwiesen.

Sie ist Bestandteil der Niederschrift und der Urschrift als Anlage beigefügt. Herr Krönke bittet als Amtsleiter für Bauverwaltung & Gebäudemanagement um Rederecht, um die Beschlussvorlage zu erläutern. Herr Lehnung übergibt Herrn Krönke das Wort. Herr Krönke erläutert kurz und zusammenfassend den Lärmaktionsplan. Zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (Richtlinie 2002/49/EG vom 25. Juni 2002) sind gemäß § 47 a-f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Städte und Gemeinden in der Pflicht, einen Lärmaktionsplan für die betroffenen Hauptverkehrsstraßen aufzustellen und diesen in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren (mindestens alle 5 Jahre). Grundlage für den Lärmaktionsplan sind Lärmkarten, die durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zur Verfügung gestellt werden. Die Lärmkarten stellen die Lärmbelastung in den betroffenen Hauptverkehrsstraßen dar. Lärmaktionspläne sind überall dort aufzustellen, wo Lärmkarten erstellt wurden. Im Amtsbereich Tessin ist die Bundesautobahn A20 als Hauptverkehrsstraße vom Verkehrslärm betroffen. Dieser Lärmaktionsplan ist lediglich eine Empfehlung und die Blumenstadt Tessin kann und wird vorerst nicht tätig werden können, da sie weder rechtlich noch tatsächlich zuständig ist. Herr Köplin fragt an, wie viele Beschwerden zur Lärmbelästigung die Stadtverwaltung zum aktuellen Zeitpunkt erreichen. Herr Krönke erläutert, dass bis zum heutigen Tag keine Beschwerden eingingen. Dennoch steht die Blumenstadt Tessin in der Pflicht einen Lärmaktionsplan aufzustellen. Nach Bekanntmachung des Lärmaktionsplanes können von jedermann Stellungnahmen eingereicht werden, die dann Berücksichtigung im Lärmaktionsplan finden könnten. Frau Lembke erfragt daraufhin den Sinn eines Lärmaktionsplanes, wenn die Blumenstadt Tessin weder rechtlich noch tatsächlich in der Lage ist Maßnahmen im Zuge des Lärmaktionsplanes umzusetzen. Herr Krönke bezieht sich daraufhin erneut auf die Pflicht der Blumenstadt Tessin, stellt die derzeitige Pflicht aber ebenfalls in Frage. Durch die Mitglieder des Bauausschusses wird nachfolgender Beschluss gefasst:

**Beschluss: BA 08-02/2024 vom 05.11.2024 Tessin**

Die Stadtvertretung der Blumenstadt Tessin beschließt auf ihrer Sitzung am 05.12.2024 die Billigung sowie Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Lärmaktionsplanes der Blumenstadt Tessin.

<b>Abstimmungsergebnisse zur Vorlage Nr. 0034/24</b>				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	7	0	0	0

\* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 KV M-V in der jeweils gültigen Fassung

**TOP 09.:** Beratung und Beschluss zum B-Plan Nr. 18 „Wohnpark an der Zuckerfabrik“:  
Billigung Entwurf, Durchführung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf die Vorlage 0040/24, die allen Bauausschussmitgliedern zugegangen ist, wird verwiesen. Sie ist Bestandteil der Niederschrift und der Urschrift als Anlage beigefügt.

Herr Strobl hat um Rederecht für sich und Herrn Pohl gebeten und dies einstimmig erhalten. Herr Lehnung übergibt das Wort an Herrn Strobl. Dieser stellt sich und Herrn Pohl vor und erläutert eine von ihm vorbereitete Power-Point-Präsentation über den B-Plan Nr. 18 „Wohnpark an der Zuckerfabrik“. Im Anschluss übergibt Herr Strobl das Wort an Herrn Pohl. Dieser erläutert, dass die Gebäude nicht zeitgleich gebaut, sondern „Jahr für Jahr“ errichtet werden. Die Feinheiten werden im weiteren Planungsprozess erstellt. Für die Erdgeschosswohnungen sind Hausgärten geplant, um den ländlich geprägten Wohnstandort hervorzuheben. Des Weiteren ist im Hinterhof ein Spielplatz geplant. Eine Versiegelung von Flächen soll so gering wie möglich stattfinden. Wegebeziehungen werden daher mit geringfügiger Versiegelung hergestellt. Herr Strobl ergreift noch einmal das Wort und macht weitere Ausführungen zum Thema „Umwelt“. Herr Pohl führt aus, dass auf den geplanten Flachdächern der Wohngebäude Grün- und Photovoltaikanlagen errichtet werden sollen. Die Wärmeversorgung der einzelnen Wohngebäude soll durch Luft-Wärmepumpen realisiert werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickern und eine unterirdische Zisterne soll das Regenwasser für Löschwasserversorgung auffangen und sicherstellen. Des Weiteren kann das aufgefangene Niederschlagswasser für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden. Ein entsprechender Überlauf soll in den angrenzenden kleinen Graben (Gehölzfläche) eingeleitet werden. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über ein Öko-Konto gedeckt werden.

Im Anschluss ergreift Herr Strobl nochmals das Wort und erläutert die erstellte Schallschutzimmissionsprognose.

Herr Lehnung bedankt sich bei Herren Strobl und Pohl für ihr Erscheinen und die umfassenden Ausführungen zum B-Plan Nr. 18 „Wohnpark an der Zuckerfabrik“. Herr Strobl erkundigt sich, ob es noch Fragen von den Mitgliedern gibt.

Frau Brandenburg hat Anmerkungen und Verständnisfragen. Zuerst fragt Frau Brandenburg nach der korrekten Anzahl der Wohneinheiten. 26 Wohneinheiten werden von Herrn Strobl bestätigt (anstatt 24 Wohneinheiten - wie in der Begründung zum Beschlussvorschlag vermerkt). Des Weiteren erkundigt sich Frau Brandenburg nach dem Höhenunterschied der Straßen („Zuwegung neu“ im Zusammenhang mit der „Sülzer Straße“). Herr Pohl erläutert die Planung der Zuwegung und geht dabei auf die Abstimmungen mit der Blumenstadt Tessin und dem Straßenbauamt Stralsund ein. Zudem erfragt Frau Brandenburg, wie mit der doch sehr starken Neigung der Ausfahrt umgegangen wird, da die Lichter der ausfahrenden PKW's in die gegenüberliegenden Fenster der vorhandenen Wohnhäuser scheinen könnten. Daraufhin erläutert Herr Pohl, dass durch die starke Neigung der Ausfahrt die Lichter der herabfahrenden PKW's nicht in die Fenster der gegenüberliegenden Wohnhäuser, sondern auf die Straße scheinen werden. Er merkt an, dass nach dem Satzungsbeschluss des B-Plans die Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange sowie mit der Blumenstadt Tessin erfolgen wird. Frau Brandenburg fragt nach dem Höhenbezug der geplanten Wohngebäude. Herr Pohl erläutert, dass sich die Höhen der Wohngebäude auf die neu zu erschließenden Wegebeziehungen (Straßen und Wege im Plangebiet) beziehen. Weiterhin merkt Frau Brandenburg an, dass sie nicht nachvollziehen kann, warum der B-Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird, obwohl die Fläche im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ ausgewiesen ist. Herr Krönke erläutert daraufhin, dass vor Planungsbeginn hierzu eine Abstimmung mit Landkreis Rostock und der Blumenstadt Tessin stattgefunden hat und der B-Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden sollte/kann, da der Anteil an Gewerbe in diesem Gebiet schon recht hoch ist. Frau Brandenburg stellt die Richtigkeit der erstellten Schallschutzimmissionsprognose in Frage.

Herr Strobl kann die Meinung von Frau Brandenburg hierzu nicht teilen und verweist darauf, dass die Schallschutzimmissionsprognose von einer Fachfirma erstellt wurde. Frau Brandenburg möchte sich in die Schallschutzimmissionsprognose einlesen. Frau Brandenburg wird sich hierzu mit Herrn Krönke abstimmen. Herr Köplin fragt an, ob es vor Planungsbeginn eine Bedarfsabfrage gab. Herr Krönke erläutert, dass vor Planungsbeginn eine sogenannte Planungsanzeige an den Landkreis Rostock gesandt wurde. Diese wurde vom Landkreis Rostock positiv aufgenommen. Durch die Mitglieder des Bauausschusses wird nachfolgender Beschluss gefasst:

### **Beschluss: BA 09-02/2024 vom 05.11.2024 Tessin**

Die Stadtvertretung der Blumenstadt Tessin beschließt auf ihrer Sitzung am 05.12.2024

1. die Billigung des Entwurfs des B-Planes Nr. 18 mit der Begründung (siehe Anlagen 1 und 2)
2. die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Einstellung der Planunterlagen in das Internet und öffentliche Auslegung, Einholung der Stellungnahmen von Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange)

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- in Ergänzung der beiden vorhandenen Mehrfamilienwohngebäude im nördlichen Teil des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik die Errichtung von vier zusätzlichen Mehrfamilienwohngebäuden mit insgesamt voraussichtlich 26 Wohneinheiten; Plangebietsfläche: ca. 7.700 m<sup>2</sup>,
- im Erdgeschoss der Gebäude ggf. Einrichtung von sogenanntem stillem Gewerbe (z.B. Arztpraxen, Physiotherapie, Büros, Senioren-Tagespflege),
- Herstellung von Erschließungsstraßen mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Herstellung von PKW-Stellplätzen und privaten Grünflächen,

- Durchführung der erforderlichen Naturschutzmaßnahmen (z. B. Eingriffs-Kompensation, Artenschutz).

<b>Abstimmungsergebnisse zur Vorlage Nr. 0040/24</b>				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	7	0	0	0

\*Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 KV M-V in der jeweils gültigen Fassung

**TOP 10.:** Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Es bestehen keine weiteren Anfragen der Mitglieder.

20:30 Uhr - Ende des öffentlichen Sitzungsteiles.

Dirk Lehnung  
Ausschussvorsitzender

Liane Brandenburg  
1. Stellv. d. Vors.

L. Küper  
Schriftführer/in