

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

P r o t o k o l l
der Ausschusssitzung am 10.12.2015

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 19.45 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel
GV Herr O. Behrens
SE Herr F. Behrens
SE Herr Winkler

Entschuldigt: GV Herr Witt
GV Herr Harmsen
SE Herr Schultheiß

Gäste: Dr. Raith (zu TOP 5.1.)
Herr Hancke
Herr Hartwig

**Von der
Verwaltung:** Fr. Taraschewski

Protokollführer: Fr. Acksteiner

**TOP 1) Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der
Tagesordnung**

Herr Völpel begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.
Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.
Die Tagesordnung wird wie folgt *einstimmig* angenommen.

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 15.10.2015/12.11.2015
3. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
5. **Gemeindeentwicklung**

- 5.1. 6. Änderung B-Plan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Referent: Dr. Raith)
- 5.2. 8. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz-West“
- Aufstellungsbeschluss
- 5.3. Weiterführung Sanierung Seniorentreff, Zur Seebrücke 6
- 5.4. Freiflächengestaltung Ostseering 6-9 – überarbeitete Kostenberechnung
- 5.5. Auswertung Energieberatungsbericht Schulgebäude und
Turnhalle Ostseering

6. Bauvoranfragen/Bauanträge

- 6.1. Bauantrag Neubau Mehrfamilienhaus, Rostocker Str. - Wiedervorlage
- 6.2. Voranfrage Anbau Aufzug, Villa Edda – Fr.-Reuter-Str. 7- Wiedervorlage
- 6.3. Bauantrag Nutzungsänderung Gastronomie + Büro in 2 Wohnungen,
Ribnitzer Str. 44
7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung vom 26.11.15
8. Mitteilungen und Anfragen der Einwohner

Geschlossener Teil:

9. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

(BA v. 10.12.15, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Herr Völpel

Die Protokollkontrolle vom 15.10.15 wurde auf Antrag von Herrn Schultheiß wegen seiner fehlenden Äußerungen zu TOP 7.3. verschoben. Daraufhin wurde die Tonbandaufnahme abgehört und die Anmerkungen von Herrn Schultheiß in das Protokoll v. 12.11.15 eingearbeitet.

Herr Völpel beantragt die Abstimmung über das Protokoll v. 15.10.15 *mit der Aufnahme des Zusatzes von Herrn Schultheiß.*

Abstimmung: 2 Nein-Stimmen 2 Stimmenthaltungen

Damit wurde der Änderung des Protokolls nicht zugestimmt.

Abstimmung 3 Ja-Stimmen 1 Enthaltung

über das ursprüngliche

Protokoll v. 15.10.15:

Damit wurde das Protokoll (ohne Ergänzung) bestätigt.

Das Protokoll vom 12.11.15 (ohne TOP 2) wird mit 4 Ja-Stimmen bestätigt.

Auf Bitte der Verwaltung und des BA-Vorsitzenden ist das Protokoll kürzer (kein Wortprotokoll) zu fassen und Änderungswünsche vorab zu äußern.

(BA v. 10.12.15, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr F. Behrens hat sich zur Mitarbeit in der AG Kurwald bereit erklärt.

(BA v. 10.12.15, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

TOP 4) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

- Nachpflanzungen Höhe Strandaufgang 30 sind erfolgt

- Verkehrssicherungspflicht Nachbargrundstück zu Fam. Köpp

In Abstimmung mit der Forst wird Fa. Köpp eine Antwort auf ihr Schreiben erhalten und erforderliche Maßnahmen werden durchgeführt.

(BA v. 10.12.15, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. 6. Änderung B-Plan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Dr. Raith erläutert die aus der Vorlage ersichtliche Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der TöB-Beteiligung.

Der Landkreis hat, wie zu erwarten war, Bedenken, ob die angestrebte Mischung aus Fremdenbeherbergung inkl. Ferienwohnen und Wohnen zulässig ist und bzgl. des Störgrades aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsinteressen. Geforderte Aussagen zum Artenschutz sind nicht erforderlich, da mit B-Planänderung die Nutzung der Wohnung geändert wird und dies keine Artenschutzrelevanz hat.

Ein öffentlicher Einwand liegt vor. Dieser bezieht sich auf die beabsichtigte Umwandlung des Allgemeinen Wohngebietes in ein Sondergebiet Fremdenverkehr und Wohnen, mit einhergehender Einschränkung der Wohnqualität. Dr. Raith hält dagegen, dass bei Betrachtung des Gesamtgebietes nur 20 % durch die B-Planänderung betroffen sind. Das Wohnen wird zukünftig weiterhin vorherrschen. Auch hier wird auf die Ruhestörung hinsichtlich der mit FeWo-Wechsel verbundenen Reinigung und das Nichteinhalten der Hausordnung verwiesen. Dem ist entgegenzuhalten, dass unabhängig von der Zulässigkeit des Ferienwohnens die Nutzung der Gebäude durch wechselnde Gäste/Besucher nicht auszuschließen ist. Auch die Nichteinhaltung der Hausordnung ist keine üblicherweise mit einer Fremdenvermietung einhergehende Belästigung.

Herr Völpel fragt zum Verhältnis der gleichwertigen Nutzung der Wohnung nach.

Herr Dr. Raith

Zurzeit gibt es keine genehmigten Umnutzungsanträge auf Ferienwohnungen. Diese würden nach B-Planänderung dann über die Verwaltung laufen, die dann auch das prozentuale Nutzungsverhältnis festlegen kann. Nach § 15 BauNVO können auch Anträge abgelehnt werden, wenn eine Nutzungsart in der Menge unverträglich ist.

Herr Winkler bittet, nach Rechtskraft der 6. Änderung B-Plan „Müritz-Mitte“, als Verwalter um Erarbeitung eines „Handzettels“, um in die Kommunikation bzgl. der Umsetzung mit den Eigentümern zu treten.

Herr O. Behrens bittet um Aufnahme des TOP „Antrag der Wirtschaftlichen Vereinigung zur Weiterführung der B-Planänderung „Friedensstraße“ in die nächste BA-Sitzung, um hier (analog wie v. g. B-Planänderung) in die Diskussion einzusteigen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

1. Die zum Entwurf vom 14.08.15 vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch die Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden gem. Anlage 1 zur Vorlage wurden geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt die Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange , welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Gemeindevertretung die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“, bestehend aus Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B mit Stand vom 06.11.15 (Anlage 2) als Satzung.

3. Die Begründung mit Stand 06.11.15 wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt den Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des B-Plans ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Mit Bekanntmachung tritt die 6. Änderung in Kraft.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 10.12.15, TOP 5.1.)

TOP 5.2) 8. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz-West“ - Aufstellungsbeschluss

Geplant ist ein Neubau nach Abriss der aufstehenden Baulichkeiten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Müritz-West“. Anzuwenden sind die Festsetzungen nach der B-Plan-Fassung der 2. Änderung, die am 05.04.97 in Kraft getreten ist. Gemäß Festsetzung für das Baufeld 8 ist ein Neubau mit 80-90 Zimmern in 2 Baukörpern mit Tiefgarage, 3 Vollgeschosse, geplant. Die Gemeinde hat mit dem Bauherrn über mögliche Planung von Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoß des Gebäudes in der Str. „Zur Seebrücke“ im Rahmen der Bauausschusssitzung am 12.11.15 diskutiert. Es besteht grundsätzlich die Bereitschaft Einzelhandelsgeschäfte einzuplanen. Für die Neuaufteilung der in diesem Bereich entfallenden Hotelzimmer ist ein zusätzliches Vollgeschöß auf dem nördlichen Gebäude erforderlich. Mit der Unterlagerung des Vordergebäudes durch Gastronomie und Ladengewerbe wird gleichzeitig auch das bisherige Hochparterre an der Straße zur Seebrücke abgelöst, und die baulichen Voraussetzungen für eine attraktive Ausgestaltung der Aufenthalts- und Fußgängerfunktion der Straße geschaffen.

Herr F. Behrens schlägt vor, den Pkt. 2 des Beschlussvorschlages auf mind. 3 Ladengeschäfte zu präzisieren.

Herr O. Behrens

Beim Aufstellungsbeschluss ist diese Präzisierung noch nicht notwendig. Es geht hier erstmal um die Begründung, warum das Verfahren eingeleitet wird. Im B-Planänderungsverfahren sind dann durch den Planer die Details umzusetzen.

Der Gemeindevertretung wird zur Beschlussfassung empfohlen:

- 1. Die rechtskräftige Satzung über den B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz-West“ wird geändert (8. Änderung). Der Änderungsbereich betrifft den Bereich des Residenz-Hotels an der Nordseite der Straße Zur Seebrücke im Müritz West.**
- 2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:**
 - **Einführung einer horizontalen Gliederung der zulässigen Nutzungen im Baugebiet MI 8 zur verbindlichen Sicherung einer Unterlagerung durch Gastronomie und Ladengewerbe angrenzend an die Straße Zur Seebrücke;**
 - **Zulassung von 4 Vollgeschossen in dem zum Badeweg orientierten Teilbereich des Baugebietes MI 8;**
 - **Prüfung und ggf. vorhabenbezogene Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) im Baugebiet MI 8.**
- 3. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind zu prüfen.**
- 4. Der Beschluss ist durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntzumachen.**
- 5. Zur Übernahme der Planungskosten ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer abzuschließen.**

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 10.12.15, TOP 5.2.)

TOP 5.3) Weiterführung Sanierung Seniorentreff, Zur Seebrücke 6

Nachdem der Neubau des Sanitärtraktes fertiggestellt ist, soll abschnittsweise das gesamte Objekt, auch unter energetischen Gesichtspunkten, saniert werden.

Bei der vorliegenden Kostenzusammenstellung in der Variante 1 (s. Anlage 1 zur Vorlage) wurden 3 Bauabschnitte zusammengestellt:

- Umbau der ehemaligen Toiletten zum Vereinsraum
- Sanierung des gesamten Anbaus mit einem Aufwand von 44,4 T€
- Erneuerung Fenster und Türen einschl. Fassadensanierung für 52,5 T€
- Sanierung der Vereinsräume einschl. Keller für 55,3 T€.

Bei der Variante 2 (s. Anlage 2 der Vorlage) werden die Kosten gegenübergestellt, wenn der Anbau abgerissen wird.

Die Verwaltung empfiehlt den Anbau abzureißen, da die Sanierung im Verhältnis zum Raumgewinn unwirtschaftlich ist. Bei dem Aufwand von 44,4 T€ ist die erforderliche Dachsanierung noch nicht mit eingerechnet. Die Sanierung der Vereinsräume und des Kellers sollte als letzter Bauabschnitt 2017 durchgeführt werden.

Stellungnahme des BA: Durch die Verwaltung ist ein überarbeitetes Kostenangebot auf folgender Grundlage einzuholen:

- **Wegfall Keller**
- **Erhalt Anbau**
- **Umbauten in einem Abschnitt**
- **der Sozialausschuss ist wegen der erforderlichen Räumlichkeiten einzubeziehen**

Nach umfangreicher Diskussion stellt Herr Völpel den Antrag auf Vertagung der Vorlage (Februar-Sitzung).

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung

(BA v. 10.12.15, TOP 5.3.)

TOP 5.4) Freiflächengestaltung Ostseering 6-9 – überarbeitete Kostenberechnung

Die Vorlage wurde bereits in der Sitzung am 12.11.15 beraten und aufgrund noch offener Fragen vertagt. Nach Überarbeitung reduzieren sich die Kosten um 20,-T€.

Fr. Taraschewski

Bezüglich des Hubschrauberlandeplatzes hat der Planer beim Landkreis und Fa. Millich wegen des Platzbedarfs angefragt und im Ergebnis in die Planung einbezogen.

Die Blockstufen in den hinteren Hofeingängen sind rutschfest konzipiert.

Eine Feuerwehrezufahrt ist nicht erforderlich, da keine 1 RWE vorhanden sind, für die Rettungsleitern auf der Hofseite im Brandfall mit Fahrzeugen heranzuführen wären.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss empfiehlt auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung des Landschaftsarchitekten H. Hamann v. 01.12.2015 die Erarbeitung der Ausführungsplanung und der beschränkten Ausschreibung zusammen mit WG Schifffahrt-Hafen Rostock für 2016.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 10.12.15, TOP 5.4.)

TOP 5.5) Auswertung Energieberatungsbericht Schulgebäude und Turnhalle Ostseering

Herr Völpel

Der ausgereichte Bericht zeigt Einsparungsmöglichkeiten und Kostenschätzungen für die erforderlichen Investitionen auf. Es geht z.B. in der Schule um die Dämmung von Armaturen, Pumpenaustausch, hydraulischer Abgleich, Austausch von Durchlauferhitzern, Umstellung auf LED, Installation Photovoltaikanlage. Vorab wurden die BA-Mitglieder gebeten, die im Bericht aufgeführten Maßnahmen/Investitionen in der Schule/Turnhalle zu benennen, die im Jahr 2016 umgesetzt werden sollen.

Herr Winkler spricht sich für einen Pumpenaustausch und hydraulischen Abgleich aus. LED-Umstellung und Photovoltaik sollte nach hinten verschoben werden.

O. Behrens schließt sich Herrn Winkler an und ist auch für die Dämmung der Heizung in der Turnhalle und den Austausch von Durchlauferhitzern.

Stellungnahme BA: LED-Umstellung und Photovoltaikanlage werden zu einem späteren Zeitpunkt betrachtet. Austausch von 2 Pumpen, Dämmung der Rohre, hydraulischer Abgleich, Austausch von Durchlauferhitzern.

Beschlussvorschlag: Durch den Bauausschuss werden die im Energiebericht empfohlenen Investitionen nach Erfordernis und Effektivität den nächsten Haushaltsjahren zugeordnet.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 10.12.15, TOP 5.5.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Neubau Mehrfamilienhaus, Rostocker Str. - Wiedervorlage

Aufgrund von Nachfragen zur Höhe des Baukörpers wurde der Bauantrag vertagt. Zwischenzeitlich wurde durch die Planerin eine schematische Darstellung der Bebauung Rostocker Str. 34-40 mit Höhenangaben nachgereicht.

Fr. Taraschewski

Die in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden Gebäude sind 19 – 19,40 m hoch. Der Neubau bewegt sich bei 20,30 m (Oberkante Straße) und wäre damit 1,40 m höher als die Nachbargebäude.

Herr O. Behrens

Das Gebäude ist 1,40 m höher als die anderen und extrem breit. Es fügt sich nach § 34 BauGB nicht ein. Aus diesem Grund stimmt er dem Vorhaben nicht zu.

Herr Völpel schließt sich Herrn Behrens an, würde dem Vorhaben aber aufgrund der Nutzung zustimmen.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 WE“ wird erteilt.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen

Damit wurde der Bauantrag abgelehnt.

(BA v. 10.12.15, TOP 6.1.)

TOP 6.2) Voranfrage Anbau Aufzug, Villa Edda – Fr.-Reuter-Str. 7- Wiedervorlage

Die Vorlage wurde in der letzten Sitzung zurückgestellt, weil es noch Klärungsbedarf bzgl. des erforderlichen Mindestabstandes zum Nachbargrundstück bedurfte. Es fand ein Vor-Ort-Termin statt. Die Verwaltung empfiehlt zu prüfen, ob der Aufzug innerhalb des Gebäudes möglich ist. Der Bauherr hat an seiner Voranfrage keine Änderungen vorgenommen.

Herr Völpel hat Bedenken, dass bei einer Zufahrtsbreite von 4,41m (davon abzüglich für den Aufzug 1,50 m = 2,90 m) die Durchfahrtsbreite im Nachhinein doch zu eng wird und der Bauherr dann Stellplätze an der Straße oder im Vorgartenbereich beantragt.

Herr O. Behrens geht davon aus, dass der Fahrstuhl zwar von außen angebaut wird, aber von den Fluren aus von innen bedient wird. Dass der Fahrstuhl nach außen geöffnet wird, hält er für nicht möglich.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage „Anbau eines behindertengerechten, außenseitig angebrachten Aufzugs“, Az.:

06039-15-5, wird erteilt.

Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

(BA v. 10.12.15, TOP 6.2.)

**TOP 6.3. Bauantrag Nutzungsänderung Gastronomie + Büro in 2 Wohnungen,
Ribnitzer Str. 44**

Für das o.g. Objekt, ehemals Büroräume, leer stehende Gaststätte und 2 FeWo, wurde 2014 eine Bauvoranfrage zur Umnutzung als Ferienwohnungen gestellt (Bauausschuss 11.12.2014) und vom Landkreis genehmigt. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude umgebaut und wird auch schon genutzt. Da für die Umnutzung ein erforderlicher Bauantrag vom Bauherrn nicht eingereicht wurde, hat die Gemeinde beim Landkreis um Überprüfung gebeten. Laut jetzt vorliegendem Bauantrag wurden 2 Wohnungen zur Nutzung für Wohngruppe bzw. Wohngemeinschaft ausgebaut. Je Etage wurden 8 Zimmer parzelliert, jedes Mitglied verfügt über seinen eigenen Wohn-/Schlafbereich sowie gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts-, Küchen- und Sanitärbereiche (s. Grundriss zur Vorlage).

Das Grundstück befindet sich lt. Flächennutzungsplan im Mischgebiet. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Verwaltung empfiehlt der Nutzungsänderung zuzustimmen.

Auf Anraten von Herrn F. Behrens sollte eine Bestätigung eingeholt werden, dass das unter entsprechenden Voraussetzungen (z.B. Brandschutz) das Betreiben so zulässig ist.

Fr. Taraschewski

Die Nachfrage beim LK ist erfolgt. Die Verwaltung hat den Hinweis gegeben, dass dort möglicherweise zu pflegende Personen untergebracht sind. Daraufhin hat der LK den Bauherrn kontaktiert. Der Bauherr hat erklärt, dass es sich nicht um betreutes Wohnen handelt, sondern lediglich um eine Wohngruppe. Der LK hat signalisiert, dass er die Nutzung unter Kontrolle hält.

**Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag
„Nutzungsänderung von Gastronomie/Büro in 2
Wohnungen“, Az.: 06280-15-117, wird erteilt.**

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 10.12.15, TOP 6.3.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung vom 26.11.15

Herr Völpel verschiebt den TOP auf die nächste Sitzung, da das Protokoll noch nicht vorlag.

(BA v. 10.12.15, TOP 7)

TOP 8) Mitteilungen und Anfragen der Einwohner

Herr Hartwig

Die Gemeinde Graal-Müritz müsste mit der Aberkennung des Status „Ostseeheilbad“ rechnen, da z.B. der Strandabschnitt Campingplatz im Sommer verdreckt war, Bänke im Ort fehlen, Fahrradständer auf der Promenade fehlen.

(BA v. 10.12.15, TOP 8)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und verabschiedet die Gäste.

Geschlossener Teil:

TOP 9) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

- keine

Herr Völpel schließt die Sitzung um 20.45 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahmen vom 15.10.15/10.12.15 wurde vorgenommen.

D. V ö l p e l
BA-Vorsitzender

A c k s t e i n e r
Protokollführer

