

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 12.11.2015

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 20.45 Uhr

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

Entschuldigt: GV Herr Harmsen

Gäste: IB Güstrow, Planerin Fr. Schulz (zu TOP 6.1.)
Herr P. Krüger (zu TOP 6.1.)
Herr Sund (zu TOP 6.2.)
PILOTE, Planer Herr Pohl (zu TOP 6.3.)
Herr Müller, Bauherr (zu TOP 6.3.)
Herr Weber, Herr Schirm (zu TOP 9.1.- ab 18.45 Uhr)
Herr Graf
GV Herr Johannssen
Herr Hartwig
Herr Köpp
Frau Hoffmann-Saulus

Von der Frau Taraschewski
Verwaltung:

Protokollführer: Frau 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 Sitzungsniederschrift vom 15.10.2015
3. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

5. Gemeindeentwicklung

- 5.1. 1. Entwurf Haushaltsplan 2016
- 5.2. Freiflächengestaltung Ostseering 6-9
- 5.3. Beratung mit der Forstbehörde zum B-Planverfahren
„Birkenallee“ - Information

6. Bauvoranfragen/Bauanträge

- 6.1. Bauantrag Neubau Mehrfamilienhaus, Rostocker Str.
- 6.2. Voranfrage Anbau Aufzug, Villa Edda – Fr.-Reuter-Str. 7
- 6.3. Bauanfrage Neubau Mehrfamilienhaus, Fr.-Reuter-Str. 23
7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung vom 08.10.15
8. Mitteilungen und Anfragen der Einwohner

Geschlossener Teil:

9. Grundstücksangelegenheiten

- 9.1. Sachstand zu Flurstücken 165, 166, Gemarkung Müritz, Flur 1
10. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

(BA v. 12.11.15, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle vom 15.10.15

Das Protokoll wird mit 3 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung bestätigt.

(BA v. 12.11.15, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

- keine

TOP 4) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

Herr Völpel ergänzt unter Pkt. 2 der Liste (Nachpflanzung Höhe Strandaufgang 30), dass diese in der 48./49. KW erfolgt.

(BA v. 12.11.15, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. 1. Entwurf Haushaltsplan 2016

Durch das Sachgebiet sind der Kämmerei die Planzahlen für den HH-Plan 2016 zuzuarbeiten. Ein 1. Entwurf wurde ausgereicht.

Herr Völpel

Die Einstellung der Kosten für das Energiekonzept Schulkomplex Ostseering und Turnhalle sowie Fortführung der Pflegemaßnahmen bei den Ersatzpflanzungen (Bahnhofsweg, Lindenweg) fehlen.

F. Behrens fragt zu den Zahlen Grundstücks- und Gebäudemanagement nach.

Bzgl. Erträge aus Veräußerungen müssten durch Grundstückerschließung, Veräußerung, Bebauung Einnahmen, spätestens 2017/2018 eingeplant werden und warum weicht die Zahl zur Unterhaltung der Gebäude – Bewirtschaftung der Grundstücke ab.

Fr. Taraschewski

Der B-Plan Birkenallee/Friedhofsweg (gemeindeeigene Grundstücke) ist in den Planentwurf noch nicht eingeflossen, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genauen Zahlen vorliegen.

Für das Objekt Lange Str. 20, welches unter v. g. HH-Stelle läuft, wurde aufgrund erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen der Kostenansatz erhöht.

Auf Nachfrage von Herrn O. Behrens erläutert Fr. Taraschewski, dass 50,-T€ auf der Grundlage des Angebotes von Herrn Millahn für den B-Plan Birkenallee eingestellt wurden.

Beschlussvorschlag: **Der Ausschuss empfiehlt, die als Anlage zur Vorlage aufgeführten Summen im 1. Entwurf Haushalt 2016 und für das Energiekonzept 25-30 T€ zu veranschlagen.**

Abstimmung: **einstimmig**

(BA v. 12.11.15, TOP 5.1)

TOP 5.2.) Freiflächengestaltung Ostseering 6-9

Nachdem die Freiflächen im Innenhof OR 17-22 im Jahr 2013 fertig gestellt wurden, sind die Planungsleistungen für die Neugestaltung des letzten Abschnitts mit der gemeindeeigenen Innenhoffläche OR 6-9 am 25.09.2014 durch die Gemeindevertretung vergeben worden.

Die Realisierung der Maßnahme soll im Interesse einer einheitlichen Flächengestaltung gemeinsam mit WG Schiffahrt-Hafen voraussichtlich im Frühjahr 2016 erfolgen.

Der beauftragte Landschaftsarchitekt Hamann aus Rostock hat nach Abstimmung mit der Verwaltung die Entwurfsplanung erstellt und die Kostenberechnung überarbeitet.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Neubau Hofzugänge
- Pflasterung Gehwege
- Neubau Wäscheständer, Fahrradständer, Mülleinhausung
- Neupflanzung von Rasen, Bäumen, Sträucher, Stauden, Blumenzwiebeln

Zusätzlich wurde die Neupflasterung des Weges zur Bushaltestelle mit aufgenommen.

Herr Behrens fragt zu den hohen Kosten nach.

Fr. Taraschewski

Es handelt sich hier nur um eine Kostenschätzung, welche sehr großzügig eingeschätzt wurde. Hier kann noch gespart werden, wie z.B. keine 2 Baustelleneinrichtungen, Fällungen durch KpWh.

Herr Völpel bittet zu beachten, dass nicht wie im OR 13-15 die gleichen roten Außenfliesen (Rutschefahr) im Eingangsbereich verarbeitet werden.

Kann der Innenhof wieder als Hubschrauberlandeplatz genutzt werden?

Ist die Feuerwehrezufahrt geregelt?

Fr. Taraschewski

Der Landeplatz ist im Rahmen der Gesamtkonzeption zu klären. Zusätzlicher Schotterrasen als Feuerwehrezufahrt ist nicht erforderlich.

Herr Winkler

Auf den Planer ist kostenmäßig Einfluss zu nehmen, fachgerechte Nachverhandlung.

Stellungnahme des BA: Der TOP wird verschoben. Nachverhandlung mit dem Planer, Frage nach Hubschrauberlandeplatz und Beachtung der Außenfliesen.

(BA v. 12.11.15, TOP 5.2)

**TOP 5.3.) Beratung mit der Forstbehörde zum B-Planverfahren
„Birkenallee“- Information**

Herr Völpel erläutert die ausgereichte Information. Mit der Forstbehörde fand am 27.10.15 eine Beratung im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren „Birkenallee“ statt. Es ist beabsichtigt, das bestehende Baurecht im Verfahren über ein größeres Gebiet bis in den Friedhofsweg hinein umzusetzen. Die Forst äußerte, dass bei Aufstellung eines B-Planes dies nur im Zusammenhang mit dem Fr.-Reuter-Camp betrachtet werden kann, da erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Waldumwandlung nur in der Gemeinde selbst erfolgen sollen. Das bedeutet, dass vorgesehene Maßnahmen der Gemeinde beim Fr.-Reuter-Camp ad acta gelegt werden können, ggf. sollten mit dem jetzigen Eigentümer Vereinbarungen/Regelungen getroffen werden, die im Sinne aller Beteiligten sind.

Herr F. Behrens fragt nach der konkreten Höhe des neuen Berechnungsmodells in Form von Waldpunkten für Umwandlung und Ersatzaufforstung. Das Fr.-Reuter-Camp wird als reiner Aufforstungsort für nicht geeignet gehalten.

Herr Völpel

Ergebnisse liegen durch die Forst noch nicht vor.

Fr. Taraschewski

Die Berechnung der Waldausgleichsabgabe auf Grundlage des neuen Punktesystems kann grundsätzlich nicht zu wesentlich höheren Kosten führen.

Herr F. Behrens fragt zum weiteren Vorgehen nach.

Herr O. Behrens ist der Meinung, dass sich auf „Nötigungsversuche“ der Forst in Bezug auf das Fr.-Reuter-Camp in Verbindung mit der Bebauung Birkenallee nicht eingelassen werden sollte.

Herr Völpel

Als nächster Schritt wird die Beschlussfassung durch die GV gesehen. Wenn das erfolgt ist, muss nach Begründungen zum Nachweis des öffentlichen Interesses gesucht werden.

Herr Schultheiß stimmt Herrn O. Behrens zu. Bei der Begehung mit der Forst konnte sich der Forstamtsleiter eine gastronomische Einrichtung am Brandstandort vorstellen. Berechtigterweise wird der Eigentümer gegen die evtl. Aufforstung „Sturm“ laufen. Er ist auch

der Meinung, dass die Bebauung Birkenallee und das Fr.-Reuter-Camp zwei verschiedene Dinge sind. Die Gemeinde sollte sich in dieser Hinsicht nicht durch die Forst erpressen lassen.

Auf Nachfrage von Herrn O. Behrens erklärt Fr. Taraschewski, dass die Eurawasser wegen des Klärwerks angeschrieben wurde und eine Antwort in Arbeit ist.

(BA v. 12.11.15, TOP 5.3)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Neubau Mehrfamilienhaus, Rostocker Str.

Herr Völpel beantragt Rederecht für Fr. Schulz und Herrn Krüger.

Abstimmung: einstimmig

Herr Krüger

Für das z.Z. noch unbebaute Grundstück in der Rostocker Str. (Lücke zwischen Haus Nr. 36 und 38) ist die Errichtung eines MFH (8 WE) geplant mit dem Ziel, Dauermietwohnungen zu schaffen in seniorengerechter Auslegung.

Fr. Schulz

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Gemäß FNP liegt das Vorhaben in einem Wohngebiet. Mit der Planung wird die vorgeschriebene GRZ von 0,4 mit 0,33 eingehalten. Die GFZ mit 50 %-iger Überschreitung wird ebenfalls eingehalten. Die einzelnen Nachbargebäude wurden betrachtet und erläutert. Das geplante Gebäude hat Maße von 26 x 12 m. Von der Grundrissgröße werden die Vorgaben bzgl. näherer Umgebung eingehalten. Das Gebäude (rein rechnerisch 3-geschossig) wird eine Höhe von 11,10 m haben, d.h. höher als die Nachbarn. Um dies auszugleichen, wurde für das 3. Geschoß ein Krüppelwalmdach gewählt, welches das Gebäude 2-geschossig mit ausgebautem DG erscheinen lässt. Die Firsthöhe ist vom Straßenraum durch das Krüppelwalm nicht so erlebbar, weil dadurch beim Gebäude nur die Wandhöhe bis zum Krüppelwalmdach gesehen wird (8,50 m). Bei Betrachtung der im Zusammenhang bebauten Rostocker Str. findet man in unmittelbarer Nähe Gebäude, die 2-geschossig mit ausgebautem DG (Nr. 24, 26) sind. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung werden eingehalten (Kombination zwischen Trauf- und Giebeltyp) in Anlehnung an die Nachbargebäude. Der Baukörper wurde auf dem Grundstück zurückgesetzt angeordnet und nimmt die Baufluchten der benachbarten EFH auf. Dadurch ist das Gebäude nicht so von der Straße erlebbar.

Auf Nachfrage von Herrn Völpel erklärt Fr. Schulz, dass das Höhenniveau den Nachbarn angeglichen wird. Ein aktueller Lageplan mit entsprechenden Höhen liegt derzeit noch nicht vor.

Herr Völpel

Anpassung an die nähere Umgebung heißt nicht, sich einem Nachbargebäude anzupassen. Praktikabel ist die Gebäudebetrachtung in einem Radius von 200 m.

Herr O. Behrens

Man kann in Punkto Höhe auf andere Gebäude verweisen, aber nicht die höchste Höhe von einem Gebäude in Kombination mit der größten Größe eines anderen Gebäudes nehmen. Dann fügen sich Gebäude im klassischen Sinn nicht mehr ein.

Andererseits wird altersgerechtes Wohnen benötigt. Da nicht ausreichend Flächen vorhanden sind, muss in die Höhe gegangen werden. Hilfreich wäre eine Gesamtansicht über die Größenverhältnisse der umliegenden 3-4 Gebäude gewesen. Die Einbeziehung des Haus des Gastes und der Reha-Klinik zählen für ihn nicht zur Betrachtung der Umgebung, sondern die EFH und DH entlang der Rostocker Straße als zusammenhängender Straßenzug.

Stellungnahme des BA: Zur nächsten Sitzung sind ein Höhenplan und grafische Darstellung der unmittelbaren Nachbarn vorzulegen.

Nach Beratung der Planer und des Bauherrn wird vorgeschlagen den vorhandenen Lageplan um Bestandshöhen und zukünftige Höhen zu ergänzen. Die Firsthöhen der Nachbargebäude und des Neubaus werden dargestellt und die Höhe der geplanten Geländebefestigung.

Herr O. Behrens

Die Verwaltung sollte schematisch die Höhenlinien darstellen, dass man einen Verlauf der Gebäude zueinander findet.

Stellungnahme des BA: Nachreichung der Unterlagen, Entscheidung im BA 10.12.15 (BA v. 12.11.15, TOP 6.1.)

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

Es ist geplant an der westlichen Giebelwand des Hotels „Villa Edda“, einen behindertengerechten Aufzug anzubauen. Der Aufzug mit einer Grundfläche von 1,50 x 2 m hält den gemäß § 6 LBauO M-V erforderlichen Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück nicht ein. Über die Bauvoranfrage soll eine mögliche Ausnahme geklärt werden.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebungsbebauung einfügt. Zusätzlich sind die Festsetzungen der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ einzuhalten. Die Verwaltung empfiehlt auf Grund der Tatsache, dass das Grundstück bereits in hohem Maß überbaut und die Zufahrt zum hinteren Grundstück (Stellplätze) einschränkt, zu prüfen, ob ein behindertengerechter Aufzug innerhalb des Gebäudes möglich ist.

Herr O. Behrens

Grundsätzlich sind die Hotels mit solchen Vorhaben zu unterstützen. Die Zufahrt ist aber sicherzustellen, Einreichen von aktuellen Unterlagen.

Herr F. Behrens stellte den Antrag auf Zurückstellung und Beibringen von aktuellen Unterlagen.

Stellungnahme des BA: Die Verwaltung wird einen Vor-Ort-Termin mit Herrn Sund vereinbaren. Thematik im nächsten BA.

(BA v. 12.11.15, TOP 6.2.)

TOP 6.3.) Bauanfrage Neubau Mehrfamilienhaus, Fr.-Reuter-Str. 23

Nach Abriss des aufstehenden Gebäudes auf dem o.g. Grundstück ist der Neubau eines MFH (10 WE) geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung einfügt. Mit dem geplanten Baukörper in der Grundfläche von 21,51 m x 16,71 m = 360 m² ergibt sich eine GRZ von 0,43. Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Damit entfällt jegliche weitere Überbauung. Die Verwaltung empfiehlt unter der Maßgabe, dass keine FeWo entstehen, dem vorliegenden Planungskonzept zuzustimmen.

Herr O. Behrens

Entspricht das geplante Gebäude den Festsetzungen der Gestaltungssatzung?

Fr. Taraschewski

Die Fenster- und Fassadengliederung und die Form der Bedachung entsprechen der Gestaltungssatzung.

Herr Schultheiß

Anhand des Lageplans ist bei der Einpassung des Gebäudes zu sehen, dass keine Bauflucht eingehalten wird. Das Grundstück wird so bebaut, dass nur 3 m Umfeld bleiben.

Herr Winkler

In dem Gebiet ist gar keine Bauflucht zu finden (z.B. zurückgesetzte Bibliothek). Die Baustile lassen freien Raum zu.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauanfrage „Neubau MFH (10 WE)“, Fr.-Reuter-Str. 23, wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung v. 03..11.15 erteilt.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

(BA v. 12.11.15, TOP 6.3.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung vom 08.10.15

Es wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

- Anträge der Fraktion SPD/B.f.G-M, betr. Fortführung Projekt Jugendkulturherberge
- 9. Änderung der „Satzung der Gemeinde Graal-Müritz über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge des Wasser-u. Bodenverbandes Untere Warnow Küste“
- Vergabe von Bauleistungen Straßenbauarbeiten Pappelweg und Grüner Winkel
- Wahlen zur Stellvertretung des Bürgermeisters
- Ersatzbeschaffung TLF 4000 für die FFw

(BA v. 12.11.15, TOP 7)

TOP 8) Mitteilungen und Anfragen der Einwohner

Herr Graf spricht sich für das Bauvorhaben mit seniorenrechten Wohnungen in der Rostocker Str. aus (TOP 6.1.). Er ist der Meinung, dass durch das Zurücksetzen des Baukörpers der Neubau nicht störend wirkt.

Weiterhin sollte über Stromanschlüsse für die Laptops bei Sitzungen nachgedacht werden.

Ein Hubschrauberlandeplatz, z.B. auf dem Schulhof, sollte nicht in Erwägung gezogen werden (Störung des laufenden Unterrichts). Vorgeschlagen wurde mal die Grünfläche neben Bahnhaltelpunkt Bahnhofstraße.

Bezug nehmend auf die Bebauung Birkenallee findet er, dass die Forstbehörde sich so langsam verselbständigt. Wenn man die Bebauung Heuweg/Uferstraße betrachtet, stehen die Bäume direkt neben den Häusern. Er ist der Meinung, dass die Interessen der Gemeinde viel mehr durchgesetzt werden müssen.

Herr Köpp

Herr Völpel und Fr. Taraschewski wurden über sein Schreiben v. 12.11.15 informiert.

Darin beantragt er, dass die Gemeinde ihrer Verkehrssicherungspflicht nachgeht. Das bedeutet, dass die sein Grundstück gefährdenden Bäume auf den Nachbargrundstücken gefällt werden oder die Gemeinde schriftlich bestätigt, dass sich keine gefährdenden Bäume auf den Flurstücken 145, 146/11, Müritz 1 befinden. Mit dieser Maßnahme möchte er für sich Haftungsansprüche ausschließen.

(BA v. 12.11.15, TOP 8)

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