

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll
der Ausschusssitzung am 13.10.2016

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 19.50 Uhr

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

Entschuldigt: GV Herr Harmsen
SE Herr F. Behrens
SE Herr Fuchs (verst.)

Gäste: Herr Dipl.-Ing. Krüger (zu TOP 5.1) Herr Millahn (zu TOP 6)
Herr Hancke Herr Chorrosch
Herr Törber/Herr Conteduca Herr R. Ferken
BV Fr. Dr. Chelvier GV Herr Rühs
Herr Tiedemann (ab 18.20 Uhr) GV Herr Johannssen
Herr Schmidt

**Von der
Verwaltung:** Herr Giese
Fr. Taraschewski
Fr. Pogadl (zu TOP 5.5.)

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.
Herr Völpel beantragt den TOP 6.2 nach TOP 5.3 zu behandeln.
Die Tagesordnung wird wie folgt *einstimmig* angenommen:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle vom 08.09.2016
3. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
5. Gemeindeentwicklung
 - 5.1. Vorstellung des Planungsangebotes Neubau Mehrzweckgebäude an der Seebrücke (Referent: Dipl.-Ing. A. Krüger)
 - 5.2. Innenbereichssatzung Nr. 1-16 „Ostseering“
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Referent: Herr Millahn)
 - 5.3. 2. Änderung Flächennutzungsplan
Abwägungs- und Einstellungsbeschluss
 - 6.2. Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“
- Wiedervorlage
 - 5.4. Entwurf Erschließungsvertrag Teilabschnitt Buhnenweg im B-Plangebiet „Müritz-Mitte“
 - 5.5. Ausfertigung des Entwurfes „Konzeption zur Entwicklung und Erhalt von Allees und Baumreihen in der Gemeinde Graal-Müritz“
 - 5.6. Ausbau öffentliche Parkanlage, Flurstück 7/103, Müritz 2 im B-Plangebiet „Müritz-West“
 - 5.7. 1. Entwurf Haushaltsplan 2017
6. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 6.1. Bauantrag Anbau an vorhandenes Wohnhaus, Dr.-Bach-Weg - Anlage
7. Informationen aus den Gemeindevertretersitzungen August/September
8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

9. Anfragen und Informationen

(BA v. 13.10.2016, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll v. 08.09.2016 wird mit *2 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen* angenommen.

(BA v. 13.10.2016, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr O. Behrens

Vor ca. 2 Jahren wurden im Rhododendronpark umfänglich mehrere Bäume abgenommen. Ist hier wieder eine Aufforstung angedacht, oder sollen die Flächen so bleiben.

Frau Pogadl

Der Park steht unter Denkmalschutz, d.h. für jede genehmigte Fällung werden durch die Denkmalschutzbehörde Ersatzpflanzungen festgesetzt. Diese sind erfolgt. Im nächsten Jahr soll eine Baumkontrolle bzgl. Standfestigkeit usw. stattfinden

(BA v. 13.10.2016, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

Herr Völpel

- Umrüstung WC-Gitter - ist in Arbeit
- Alleenkonzept - TOP 5.5 der Sitzung
- Beleuchtung Musikmuschel und neuer Bushaltepunkt - ist in Arbeit

(BA v. 13.10.2016, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. Vorstellung des Planungsangebotes Neubau Mehrzweckgebäude an der Seebrücke

Herr Völpel

Es geht um den Neubau eines Mehrzweckgebäudes (zwischen Ostseewoge und DLRG-Turm), direkt an der Promenade. Es sollen hier Tourist-Info, das öffentliche WC und Lagerraum für die DLRG untergebracht werden. Erste Entwürfe von Planungsbüros liegen vor, wurden gesichtet und der Planer Herr Krüger zur Vorstellung eingeladen.

Herr Krüger erläutert die ausgereichten Unterlagen (Schnitt, Ansichten).

Der ausgewählte Standort des Mehrzweckgebäudes ist durch das vorhandene DLRG-Gebäude bereits durch Form und Material vorgeprägt. Bei der Ausrichtung des Gebäudes und der Zuordnung der funktionalen Zusammenhänge wurden die Gegebenheiten aufgegriffen, d.h. die Tourist-Info in Richtung Seebrückenplatz/Promenade geplant. Abgewandt, aber nicht störend für das Hotel „Ostseewoge“, ist der Zugang zum WC.

Herrn O. Behrens stört die angedachte weiße Wand vom WC, ggf. sollte diese gleich begrünt werden. Zu berücksichtigen ist die Beschilderung (Tourist-Info, WC). Die Ausstattung des Innenbereiches ist den entsprechenden Ausschüssen vorbehalten.

Hinweis, ob bei 4 Damen-WC drei Handwaschbecken benötigt werden und aus Gründen der Belüftung ein Oberlicht integriert werden könnte.

Herr Völpel schlägt vor, die Anzeige für Wasser-/Lufttemperatur mit dem neuen Gebäude zu verbinden und die „weiße“ WC-Wand ggf. durch die Fa. Artunique zu bemalen.

Herr Krüger nimmt die Hinweise auf und versucht diese umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Herrn Dipl.-Ing. A. Krüger, Klein Kussewitz mit der Planung des Mehrzweckgebäudes (Touristinfo, WC, Lager DLRG) an der Seebrücke zu beauftragen.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 13.10.2016, TOP 5.1)

**5.2. Innenbereichssatzung Nr. 1-16 „Ostseering“
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Herr Millahn erläutert die ausgereichte Vorlage.

Die Satzung beschränkt sich im Wesentlichen darauf festzustellen, ob die besagte Fläche zum Innenbereich gehört. Bei der Zulassung von baulichen Anlagen ist der § 34 BauGB anzuwenden, d.h. Anpassung an die Umgebungsbebauung, Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Durch die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll nunmehr die Genehmigungsfähigkeit geklärt werden.

Beschlussvorschlag: Der Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 01-16 „Ostseering“ vom 04.10.16 wird gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) BauGB bestimmt.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 13.10.2016, TOP 5.2)

5.3. 2. Änderung Flächennutzungsplan - Abwägungs- und Einstellungsbeschluss

Herr Millahn erläutert die ausgereichte Vorlage.

Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu einer Wohn- und Gewerbebebauung auf dem Waldareal zwischen Birkenallee und Friedhofsweg fand statt. Die eingegangenen entscheidungsrelevanten Stellungnahmen (Untere Wasserbehörde, WWAV, Eurawasser) lassen im Ergebnis der Prüfung eine Bebauung nicht zu. Der bisherige Flächennutzungsplan beinhaltet in der betroffenen Grundwasserschutzzone II eine kleine Bauentwicklungsfläche am Friedhofsweg, die bisher durch die Wasserschutzbehörden toleriert wurde. Im Ergebnis von Gutachten zur Trinkwasserqualität, zu Beeinträchtigungen oder Gefährdung des Grundwassers heißt das, dass die bestehende Trinkwasserschutzzone erhalten bleibt mit einem absoluten Bauverbot. Möglichkeiten für Ausnahmen gab es auf Anfrage nicht.

Herr O. Behrens fragt in dem Zusammenhang nach, ob die Fläche der Innenbereichssatzung Ostseering ebenfalls in die Grundwasserschutzzone II fallen würde.

Herr Millahn wird prüfen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die zum Vorentwurf v. 04.07.2016 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. Anlage 1 der Vorlage geprüft. Wegen unüberwindbar entgegenstehender Trinkwasserschutzbelange wird das Verfahren der 2. Änderung des FNP eingestellt.**
- 2. Die Verfahrenseinstellung ist den beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) mitzuteilen.**

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 13.10.2016, TOP 5.3)

6.2. Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“ - Wiedervorlage

Herr Millahn als Städtebauplaner erläutert seine ausgereichte Stellungnahme zum Antrag. Aus seiner Sicht könnten weitere Befreiungsanträge folgen, die von der eigentlichen Planfestlegung nach und nach abgehen. Nach seiner Meinung sollte der Antrag abgelehnt werden.

Nachdem im Ausschuss am 08.09.16 die informelle Anfrage auf mögliche Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“ abgelehnt wurde, stellt der Architekt des Grundstückseigentümers nochmals den unveränderten Antrag. Aus seiner Sicht ist die Abweichung geringfügig und damit städtebaulich vertretbar, auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Grundsätzlich sind die B-Planfestsetzungen einzuhalten. Mit der Befürwortung von Ausnahmen und Befreiungen haben auch nachfolgende Bauvorhaben einen Anspruch auf mögliche Abweichungen und die mit dem B-Plan beabsichtigte städtebauliche Ordnung wird ausgehebelt.

Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss stimmt einer Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“ bzgl. Dachneigung, Traufhöhe, 2 Vollgeschosse gemäß vorliegendem Bauplan v. 21.09.16 zu.**

Abstimmung: **3 Nein-Stimmen
1 Stimmenthaltung**

(BA v. 13.10.2016, TOP 6.2)

Damit wurde der Antrag nochmals abgelehnt.

5.4. Entwurf Erschließungsvertrag Teilabschnitt Buhnenweg im B-Plangebiet „Müritz-Mitte“

Nach Fertigstellung der Planstraße Forellenweg zur öffentlichen Erschließung der Baufelder 17, 18, 22 im Geltungsbereich des B-Planes „Müritz-Mitte“ wird von Seiten der Müritz Mitte GbR und der Baltic Management GmbH geplant die Erschließung weiterzuführen.

Der Gemeinde liegen Anträge auf Abschluss von Erschließungsverträgen für die Baufelder 23, 24, 25 durch die Müritz Mitte GbR und für die Baufelder 26 (teilweise), 27, 28 von der Baltic Management GmbH vor. Mit Übertragung der Erschließung nach § 124 BauGB durch die Gemeinde an die GbR und GmbH verpflichten sie sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen auf eigene Kosten und unentgeltliche Übertragung nach Fertigstellung an die Gemeinde.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grundlage des Mustererschließungsvertrages den Vertragsabschluss zuerst mit der Müritz Mitte GbR und anschließend mit der Baltic Management GmbH. Voraussetzung ist die erforderliche Verfügbarkeit über die Grundstücke, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Stellung der nötigen Sicherheit.

Mit Abschluss des Erschließungsvertrages für das Flurstück 87, Müritz 1, zwischen der Gemeinde und der Müritz GbR, kann das Vorkaufsrecht (GV- Beschluss 18.12.2014), z.Z. grundbuchlich gesichert, aufgehoben werden.

- Beschlussvorschlag:** **Der Ausschuss empfiehlt der GV:**
1. **Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und der Müritz Mitte GbR, Schwanenberg 14 in Graal-Müritz für die Baufelder 23, 24, 25.**
 - 2.. **Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und der Baltic Management GmbH, Rostocker Str. 40 in Graal-Müritz für die Baufelder 26 (teilweise), 27, 28.**
- Abstimmung:** **4 Ja-Stimmen**

5.5. Ausfertigung des Entwurfes „Konzeption zur Entwicklung und Erhalt von Alleen und Baumreihen in der Gemeinde Graal-Müritz“ -

Frau Pogadl erläutert die Vorlage.

Das Alleenkonzert hat das Ziel, den Schutz sowie die fachgerechte Pflege einschließlich der Neu- und Nachanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen umzusetzen. Dies soll den Alleenbestand nachhaltig sichern. Der vorliegende Entwurf wurde bereits an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock ausgereicht. Die Stellungnahme der UNB ist in die Konzeption eingearbeitet. Der Schutz der Alleen und Baumreihen ist gesetzlich weitestgehend verankert. Für die Gemeinde Graal-Müritz bedarf es hier jedoch noch einiger Erweiterungen, aufgrund der speziellen Gegebenheiten (wie z.B. enge Straßen, umliegende dichte Bebauung).

- Stellungnahme des BA:**
- Weiterbildung Mitarbeiter KpWh
 - Veröffentlichung Alleenkonzert auf der Homepage
 - Hinweis im Gemeindekurier, dass Konzept auf Homepage abrufbar ist, mit Aufruf zur Beteiligung
 - Vorstellung des Alleenkonzertes in Einwohnerversammlung mit anschließender Beratung im BA
- (BA v. 13.10.2016, TOP 5.5)**

5.6. Ausbau öffentliche Parkanlage, Flurstück 7/103, Müritz 2 im B-Plangebiet „Müritz-West“

Herr Völpel erläutert den Sachstand

- Beschlussvorschlag:** **Der BA empfiehlt den Ausbau der öffentlichen Parkanlage entsprechend des Vorentwurfs des Landschaftsarchitekten H. Hamann mit einem umlaufenden beleuchteten Weg, kleinem Spielbereich, Bänken, Papierkörben,**

Abstimmung: **Neuanpflanzungen von Rasen, Bäumen und Sträuchern.**
4 Ja-Stimmen

(BA v. 13.10.2016, TOP 5.6)

5.7. 1. Entwurf Haushaltsplan 2017

Für das Haushaltsjahr 2017 sind die Planzahlen zur Erarbeitung des Gesamthaushaltes anzumelden. Die Realisierung, insbesondere der investiven Maßnahmen im Finanzhaushalt, ist nur möglich, wenn im Rahmen des Gesamthaushaltes eine Deckungsmöglichkeit geschaffen werden kann.

Beschlussvorschlag: **Der Ausschuss empfiehlt, die als Anlage der Vorlage aufgeführten Summen im 1. Entwurf Haushalt 2017 zu veranschlagen.**

Abstimmung: **4 Ja-Stimmen**

(BA v. 13.10.2016, TOP 5.7)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Bauantrag Anbau an vorhandenes Wohnhaus, Dr.-Bach-Weg 3

Es ist geplant das vorhandene Wohnhaus im Dr.-Bach-Weg 3 nördlich am Gebäude auf einer Länge von 2,30 m (19,81 m² Grundfläche) durch einen Anbau zu erweitern.

Das Grundstück befindet sich lt. FNP in einem Wohngebiet. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügt. Die zulässige GRZ von 0,4 wird mit dem Wohnhaus mit 0,17 eingehalten. Das Carport lt. Lageplan soll noch nicht gebaut werden.

Im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Bauantrages empfiehlt die Verwaltung dem Antrag zuzustimmen. Klärungsbedarf besteht im Rahmen der neuen Zufahrt. Hier müsste ein neu gepflanzter Straßenbaum entfernt werden. Innerhalb der Straße im Dr.-Bach-Weg besteht keine Möglichkeit den Baum umzusetzen. Der erforderliche Ersatz ist durch den Bauherrn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beauftragen.

Beschlussvorschlag: **Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Anbau an das vorhandene Wohnhaus“, Az.: 04487-16-28, wird erteilt.**

Abstimmung: **4 Ja-Stimmen**

(BA v. 13.10.2016, TOP 6.1)

TOP 7) Informationen aus den Gemeindevertretersitzungen August/September

Die Information aus der GV im August ist im Gemeindegüter ersichtlich.

Für September liegt noch kein GV-Protokoll vor.

(BA v. 13.10.2016, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer

Fr. Pogadl gibt Erläuterungen zu notwendigen Baumfällarbeiten. Im August fand mit der Forstbehörde eine Waldbegehung statt. Im Bereich der Aufforstungsfläche am Lindenweg muss aufgrund der hohen Feuchtigkeit eine Entnahme des Totholzes erfolgen. Über den geplanten Holzeinschlag wird im November-Kurier berichtet. Im Jahr 2017 soll eine weitere Begehung stattfinden.

Herr Völpel bittet dazu um Teilnahme des Bauausschusses.

Herr Rühls

Die Vertragsangebote an die Käufer (Hotel Str. Zur Seebrücke) der Appartements sollen beinhalten, dass nach Ablauf einer 10 Jahres-Frist die Käufer die Appartements als Wohnung nutzen können.

Herr Völpel sagt eine Antwort zur GV-Sitzung zu.

Herr Schmidt (Anwohner Str. Zur Seebrücke)

Im Bereich des Badeweges laufen umfangreiche Baumaßnahmen, teilweise auch Errichtung von Tiefgaragen. Auf Nachfrage bei IBS zum Grundwasser beim Bau des neuen Hotels wird befürchtet, dass die Tiefgaragen bei Starkregen volllaufen. Da das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern soll, wurden 2 Brunnen und eine Rigole angeschafft. Diese schaffen bei Starkregen nicht den gewünschten Erfolg.

(BA v. 13.10.2016, TOP 8)

Herr Völpel schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und verabschiedet die Gäste.