

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

**Protokoll**  
der Ausschusssitzung am 19.01.2017

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

**Anwesend:** GV Herr Völpel  
GV Herr O. Behrens  
GV Herr Witt  
GV Herr Harmsen  
SE Herr F. Behrens

**Entschuldigt:** SE Herr Winkler

<b>Gäste:</b>	Herr Millahn (zu TOP 5.1./5.2./5.3)	SE Frau Conteduca
	Frau und Herr Pedersen (zu TOP 5.4)	SE Frau Norek
	BV Frau Dr. Chelvier	Herr Hancke
	GV Herr Rühls	Frau Ockert
	GV Herr Johannssen	Frau Lottermoser

**Von der** Bgm. Herr Giese  
**Verwaltung:** Frau Taraschewski

**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.

**Tagesordnung**

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle vom 13.10.2016
3. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
5. Gemeindeentwicklung

- 5.1. Innenbereichssatzung Nr. 1-16 „Ostseering“  
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Referent: Herr Millahn)
  - 5.2. Änderung B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“
  - 5.3. Sachstand Fritz-Reuter-Camp
  - 5.4. Erweiterungsbau Greenhouse School (Gast: GF Fr. Pedersen)
  - 5.5. ~~Erschließungsvertrag Baufelder 29, 30, 26 teilweise im~~ ~~-----~~ ~~Anlage~~  
~~B-Plangebiet Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte~~ ~~entfällt~~
  - 5.6. Abschluss städtebaulicher Vertrag zum Projekt  
„Park am Hotel zur Seebrücke“ – Wiedervorlage
  6. Informationen aus den Gemeindevertreter Sitzungen November/Dezember 2016
  7. Anfragen der Zuhörer
- Geschlossener Teil:
8. Anfragen und Informationen

(BA v. 19.01.17, TOP 1)

#### **TOP 2) Protokollkontrolle**

Das Protokoll vom 13.10.2016 wird mit **3 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen** angenommen.

(BA v. 19.01.17, TOP 2)

#### **TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder**

Herr Völpel fragt zum Stand „Reparaturarbeiten am Deich und der Seebrücke“ nach der Sturmflut..

Herr Giese

Im Zusammenwirken mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU) wurde nach dem Hochwasser zügig mit der Wiederherstellung der Hauptzugänge begonnen. Die Dünenanböschung ist erstmalig relativ grob hergestellt worden, die Feinprofilierung (Strandhafer) erfolgt im Frühjahr. Im Bereich Fr.-Reuter-Camp wird voraussichtlich eine Aufspülung erfolgen. Die Seebrücke wurde nach Verfestigen der losen Bohlen und Unterfütterung des Seitenabgangs wieder frei gegeben. Die endgültigen Gesamtergebnisse der Sturmschäden und die dann zu ergreifenden Maßnahmen werden vom StALU in ca. einer Woche vorliegen.

(BA v. 19.01.17, TOP 3)

#### **TOP 4) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen**

Laut Liste sind noch 2 Punkte (Alleenkonzert, Fällung Kastanie Ecke O.-Bräsig/Fr.-Reuter-Str.) offen.

(BA v. 19.01.17, TOP 4)

#### **5. Gemeindeentwicklung**

- 5.1. Innenbereichssatzung Nr. 1-16 „Ostseering“  
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Herr Millahn erläutert die ausgereichte Vorlage. Die durch den Bauausschuss empfohlene Abgrenzung der Innenbereichssatzung ist in das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange (TöB) gegangen. Ziel war, die Fläche östlich der Greenhouse School in die Innenbereichssatzung einzubeziehen. Die Ausführung von Bauvorhaben, unter Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich, ist im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichspflichtig. Das heißt, das ein Baum je 25 m<sup>2</sup> künftiger Flächenversiegelung zu pflanzen ist. Die Stellungnahmen und die zugehörige Abwägungsentscheidung sind in Anlage 1 ersichtlich.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:**

1. Die zum Entwurf v. 04.10.2016 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und gem. Anlage 1 berücksichtigt.
2. Aufgrund des § 34 (4) Nr. 1, 3 des Baugesetzbuchs in der akt. Fassung beschließt die Gemeindevertretung die Innenbereichssatzung „Ostseering“ (Anlage 2). Die Begründung zu der Innenbereichssatzung wird gebilligt (Anlage 3).
3. Die Innenbereichssatzung „Ostseering“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen**

(BA v. 19.01.17, TOP 5.1)

**TOP 5.2) 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5-93 „Müritz-West“  
Aufstellungsbeschluss**

Herr Millahn erläutert die Vorlage. Der Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des B-Plans „Müritz-West“ beinhaltet 2 Zielstellungen:

1. Herstellung von Planungsrecht für eine Modernisierung oder Neubebauung des Standortes „Ostseewoge“
2. Wie kann die Gemeinde gestalterischen Missständen im Bereich des Seebrückenvorplatzes entgegen wirken und kurzfristig ein „Instrument“ an die Hand bekommt, um einzuschreiten.

Der Investor/Eigentümer plant einen Ersatzneubau und beantragt dazu die Herstellung des erforderlichen Planungsrechts als Voraussetzung für eine verlässliche Investitionsplanung. Nach Abstimmung mit dem Stadtplaner soll der Neubau den Seebrückenvorplatz funktionell und architektonisch aufwerten und das Ostseebad Graal-Müritz seeseitig als Landmarke repräsentieren (vgl. Strandhotel ‚Dünenmeer‘/Neuhaus, Hotels ‚Neptun‘, ‚A-ja‘/Warнемünde). Entsprechend den bisherigen Überlegungen sollen diese Anforderungen in einem Neubau mit bis zu 5 Vollgeschossen und einer Tiefgarage umgesetzt werden. Das Hotel soll dabei eine Kapazität von 160 Betten erreichen.

Eine ausgearbeitete Neubauplanung liegt bisher nicht vor. Hierfür ist eine Bestimmung der öff.-rechtl. Rahmenbedingungen durch den B-Plan erforderlich (allg. Küstenschutz,

besonderer Steiluferschutz, naturschutzrechtlicher Gewässerschutzstreifen, Waldabstand, überbaubare Fläche, Bauhöhe).

Herr F. Behrens

Im vergangenen Jahr ist der Seebrückenvorplatz nicht weiter entwickelt worden. Jetzt wird durch einen Investor eine Idee verfolgt, die als letzte Chance in Zusammenarbeit mit der Gemeinde genutzt werden sollte. Diese sieht er als Gewinn für Graal-Müritz. Aus diesem Grund stimmt er dem Vorhaben eines Neubaus mit bis zu 5 Vollgeschossen zu.

Herr Harmsen

Die Planung sollte „angestoßen“ werden, die Verkehrsproblematik wäre zu lösen. Eine Umgestaltung der Ostseewoge wird für nicht möglich gehalten. Der vom Investor geplante neue Baukörper sollte zu Graal-Müritz passen und wenn er sich als Landmarke/ Highlight darstellt, stimmt er dem zu.

Herr O. Behrens

Die endgültige Zustimmung zur B-Planänderung hängt von der Vorlage eines Investitionsplanes und optisch zu Graal-Müritz passendem, auch 5-geschossigen, Baukörper ab. Dem Investor sollte die Möglichkeit gegeben werden, hierzu mehrere Varianten zu entwickeln.

Herr Völpel wird der Planänderung nicht zustimmen, eine 5-geschossige Bauweise wird abgelehnt. Der Investor hätte vorab das Gespräch im Bauausschuss suchen sollen, um ggf. Ideen vorzustellen.

Herr O. Behrens

Die mögliche Bebauung (wie im Bestand) wäre 4-geschossig. Durch den Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre ist der Investor „gezwungen“, die Gemeinde in die Planung einzubeziehen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:**

1. **Die Gemeindevertretung beschließt, den Bebauungsplan Nr. 4-5/93 ist im Bereich des Seebrückenvorplatzes und der angrenzenden Bebauung zu ändern und zu ergänzen (Änderungsbereich siehe Anlage 1)**
2. **Die Planänderung dient der Vorbereitung eines Ersatzneubaus an Stelle des Hotels ‚Ostseewoge‘ und der Festlegung von Gestaltungsvorschriften für die Gebäude am Seebrückenvorplatz.**
3. **Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**

**Abstimmung:            3 Ja-Stimmen            2 Nein-Stimmen**

**(BA v. 19.01.17, TOP 5.2)**

**TOP 5.2.a) 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“****Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre nach § 16 BauGB****Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

1. Die Gemeindevertretung beschließt aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) und der §§ 16, 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in ihrer Sitzung am 26.01.2017 folgende Satzung:

## § 1

## Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung hat am 26.01.2017 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 4-5/93 für das Gebiet "Müritz-West" geändert werden soll. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

## § 2

## Räumlicher Geltungsbereich

Die Wirkung der Veränderungssperre erstreckt sich auf den blau gekennzeichneten Änderungsbereich des B-Plans Nr. 4-5/93 entsprechend Anlage 1. Das Gebiet liegt in Müritz West am nördlichen Ende der Straße Zur Seebrücke.

## § 3

## Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 4

## Geltungsdauer der Veränderungssperre

- (1) Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die verbindliche Bauleitplanung rechtswirksam abgeschlossen ist.

2. Die Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmung: 3 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen**

**(BA v. 19.01.17, TOP 5.2 a)**

### **TOP 5.3) Sachstand Fritz-Reuter-Camp**

#### Herr Giese

In unverbindlichen Vorgesprächen hat die Forstbehörde ermutigt, durch B-Plan eine gesicherte Nutzungsperspektive für die Liegenschaft festzulegen. Vorstellbar sei eine bauliche Nutzung etwa in der Größenordnung des durch Brand abgängigen ehemaligen Haupthauses mit entsprechendem Freigelände. Eine planerische Idee war eine Ausflugs-gaststätte mit Biergarten. Unter Einbeziehung des Grundstückseigentümers wurden dann Vorstellungen für ein Nutzungskonzept formuliert, das betriebswirtschaftlich tragfähig erscheint, das die funktionellen Erwartungen der Einwohner und Gäste aufgreift und das den touristischen Qualitätszielen der Gemeinde gerecht wird.

In einem Abstimmungstermin am 07.10.2016 wurde dieser Konzeptansatz mit der Naturschutzbehörde und der Landesforstanstalt erörtert. Mit Verweis auf den erloschenen Bestandsschutz und die Baubeschränkungen im Waldabstandsbereich (gesamte Liegenschaft) haben Forst- und Naturschutzbehörde das Bau- und Nutzungskonzept abgelehnt.

Denkbar sei ein pavillonartiger max. 2-geschossiger Neubau bis max. etwa 7 x 7m Grundfläche für Zwecke der Strandversorgung. Ein dauerhafter Personenaufenthalt / eine Pension ist gem. Waldabstandsverordnung nicht zulassungsfähig. Eine Waldumwandlung im Umfeld der Liegenschaft zur Freistellung der Liegenschaft von den Bauverboten im Waldabstand wird nicht in Aussicht gestellt.

Als weitere Varianten wurden empfohlen,

- eine Schuttberäumung und Aufforstung der Fläche zu erwägen
- eine förderfähige Einbindung in das Kur-/Heilwaldkonzept zu prüfen Im Hinblick auf die sehr wünschenswerte Beseitigung des bestehenden Missstandes sind die Alternativvorschläge deshalb unrealistisch.

Mit der Ablehnung des vorgelegten Bau- und Nutzungskonzeptes und wegen des Fehlens von Nutzungsalternativen, die waldderechtlich zustimmungsfähig und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig wären, hat die Gemeinde keine Möglichkeiten mehr, aktiv auf die Beseitigung des Missstandes der unberäumten Brandruine einzuwirken.

Der Grundstückseigentümer kommt seinen Verkehrssicherungspflichten zzt. nach. Eine rein altruistische Bereitschaft zur Beräumung der Liegenschaft ist jedoch auch weiterhin nicht zu erwarten. Die Verwaltung sieht deshalb weder eine Möglichkeit, auf die Beseitigung des bestehenden Missstandes hinzuwirken noch einen Bebauungsplan entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses aufzustellen.

#### Herr F. Behrens

Die Verwaltung sollte am „Schandfleck“ vor Ort für „Vorbeilaufende“ eine Information zum Sachverhalt schriftlich darlegen.

Herr Harmsen spricht sich gegen so ein Hinweisschild aus.

**(BA v. 19.01.17, TOP 5.3)**

## **TOP 5.4) Erweiterungsbau Greenhouse School**

### Frau Pedersen

Die Greenhouse School hat derzeit 224 Schüler in 13 Klassen, aber nicht in 13 Klassenzimmern. In diesem Schuljahr ist die Situation äußerst brisant, da 2 Klassen einen Fachraum beanspruchen. Es wurden Lösungen geschaffen, wie z.B. Aufgabe anderer Fachräume/ Computerraum, immer zugunsten von Klassenräumen. Nunmehr wurde die Planung von 2013 wieder aufgenommen mit Schaffung eines 2-geschossigen Anbaus für zusätzliche 6 Klassen. Mit Bedarf einer Jugendkulturherberge, Jugendhaus und Lösung für den Hort müssten alle Institutionen möglichst schnell an einen Tisch.

Herr O. Behrens bittet vorab zu klären, ob in den nächsten Jahren ein Sporthallenneubau erforderlich sein könnte und welche Fläche dafür benötigt würde. Außerdem sollen die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse überprüft werden.

### **Beschlussvorschlag (geändert):**

**Der Ausschuss empfiehlt die Bildung einer AG „Schulneubau“. Zielstellung ist die Klärung zur Unterbringung des Hortes und der Neubau des Jugendhauses.**

### **Mitglieder der AG Schulneubau:**

1 Vertreter JSW, Schule, Hort, Verwaltung + Planer, Bauausschuss (Herr F. Behrens und in Vertretung Herr Völpel, Sozialausschuss, Finanzausschuss Herr Kosubek

**Termin der 1. Beratung:** Anfang Februar – Bürgermeister lädt ein

**Abstimmung: 4 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung**

**(BA v. 19.01.17, TOP 5.4)**

## **TOP 5.6) Abschluss städtebaulicher Vertrag zum Projekt „Park am Hotel zur Seebrücke“ – Wiedervorlage**

Die GV hat die Vorlage am 24.11.16 zur weiteren Beratung in die Fachausschüsse verwiesen.

Herr O. Behrens fragt nach Zugangsmöglichkeiten zum Park.

Herr Giese erklärt, dass es auf Nachfrage beim Investor keinen direkten gesicherten Zugang gibt. Da der Park Konzeptinhalt des gesamten Bauvorhabens und auch Inhalt des Kaufvertrages war, ist die Umsetzung Sache des Investors. Eine Prüfung ergab, dass über den Büdnerweg der Eingang möglich ist.

### Herr Harmsen

Im B-Plan ist die Fläche als „Privat“ ausgewiesen. Wie soll ein privater Park als öffentliche Parkanlage hergestellt werden, ggf. über B-Planänderung/Widmung? Was ist mit Rettungsmöglichkeiten, da es Notwegerechte bei öffentlichen Flächen nicht gibt.

Weiterhin wird die Nutzung infrage gestellt und vorgeschlagen die Fläche anderweitig zu verkaufen.

Herr Giese

Die Ausweisung im B-Plan hindert die Gemeinde als Flächeneigentümer nicht daran, dass der Park zur Verfügung gestellt wird. Aus der GV-Sitzung 27.10.16 hatte die Verwaltung den Auftrag, dass die Fläche Park wird. Im städtebaulichen Vertrag geht es nur noch um die Umsetzung.

Herr O. Behrens stellt die Nutzung ebenfalls infrage. Der vorliegende Vertrag legt die Bezahlung fest, aber nicht die Definition der geforderten Leistungen.

Herr Giese stimmt insoweit zu, dass eine bestätigte Ausbauplanung, die sich auf das Notwendigste und Sinnvollste reduziert, vorgegeben werden muss.

Herr F. Behrens stellt den Antrag zur Vertagung der Vorlage auf die nächste Sitzung.

**Abstimmung:            3 Ja-Stimmen            2 Stimmenthaltungen**  
(BA v. 19.01.17, TOP 5.6)

**TOP 6)            Informationen aus den Gemeindevertretersitzungen  
November/Dezember 2016**

Die Beschlüsse der GV im November wurden zwischenzeitlich im Kurier veröffentlicht. Im Dezember wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Neufassung der Betriebssatzung des kommunalen Eigenbetriebes
- Eintragung von Herrn R. Kreuzmann in das Ehrenbuch
- Jahresrechnung 2015
- Kitabetreuungskosten

(BA v. 19.01.17, TOP 6)

**TOP 7)            Anfragen der Zuhörer**

Herr Rühs

1. Die Bekanntgabe des Termin bzgl. „Zuarbeit Alleenkonzert“ ist noch offen.
2. Die Ideen aus dem studentischen Wettbewerb für den Seebrückenvorplatz hätten vorgelegt werden sollen.
3. Im öffentlichen Teil der Homepage fehlt TOP 5.3..

Frau Lottermoser

Werden mit Beendigung der Sanierungsarbeiten im Ostseering auch Beleuchtung der Hinterausgänge, Spur für Fahrrad, Kinderwagen oder Rollstuhl hergestellt?  
Auf Nachfrage zur Umgestaltung der 4 Kioske an der Seebrücke erklärt Herr Völpel, dass diese in die Planänderung nicht einbezogen sind.

Was wird mit dem Internat der Förderschule? Hier könnte die Grundschule einziehen und die Greenhouse School dann das gesamte Gebäude nutzen.

Fr. Taraschewski

Beleuchtung und behindertengerechte Hofausgänge sind nicht geplant. Die Nachrüstung mit Lampen, wie bereits bei den Wohnungen von Schiffahrt-Hafen, kann noch in Abstimmung mit dem Investitionsplan erfolgen.

O. Behrens

Bei solchen Planungen ist wegen einer Kinderwagenspur, der Nutzbarkeit für Rollator usw. der Wasserausschuss mit einzubeziehen.

Herr Giese

Durch den Landkreis wird voraussichtlich die Nachnutzung des Internats angeboten. Im Februar finden dazu Gespräche statt.

Herr Graf findet die Idee einer sinnvollen, gesetzlich konformen, Erklärung an der Brandruine (Fr.-Reuter-Camp) gut.

**(BA v. 19.01.17, TOP 7)**

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