

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll **der Ausschusssitzung am 18.01.2018**

Beginn: 18.05 Uhr

Ende: 20.10 Uhr

Anwesend:

GV Herr Völpel	SE Herr F. Behrens
GV Herr O. Behrens	SE Herr König (ab 18.10 Uhr)
GV Herr Harmsen	SE Fuchs
GV Herr Witt	

Gäste:

Herr Graf	
Herr Hancke	
BV Fr. Dr. Chelvier	
Herr Schröder, Fr. Bartsch	GHV (zu TOP 5.1.)
Herr Ehlert	Ingenieurbüro zu TOP 5.1.
Herr Nersheimer	zu TOP 5.1.
Herr Böhler	(ab 18.10 Uhr)
Herr Lanitz	zu TOP 6.3.
Herr Diews	(ab 18.50 Uhr)

Von der Verwaltung: Fr. Taraschewski

Protokoll: Fr. Acksteiner

TOP 1)

Herr Völpel eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.
Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.
Die Tagesordnung wird wie folgt mit **6 Ja-Stimmen** angenommen.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
3. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen
5. Gemeindeentwicklung
- 5.1. Vorstellung Strangsanierung Ostseering 6-9 und 17-20 durch das Ingenieurbüro Ehlert
- 5.2. B-Plan Nr. 29-18 „Strandversorgung“
Hier: Aufstellungsbeschluss
6. Bauvoranfragen/ Bauanträge
- 6.1. Bauantrag Errichtung Einfamilienhaus, Dr.-Mettenheimer-Weg
- 6.2. Antrag auf Nutzungsänderung in Ferienwohnung, Bernsteinweg
- 6.3. Bauantrag Neubau Einfamilienhaus, R.-Wossidlo-Str.

- 6.4. Bauvoranfrage Wohnhaus, Lindenweg
- 6.5. Neubau Einfamilienhaus, Friedensstr.
Hier: Ausnahme von den B-Planfestsetzungen „Friedensstr.“
- 7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
- 8. Anfragen der Zuhörer
- Geschlossener Teil:
- 9. Anfragen und Informationen

(BA v. 18.01.18, TOP 1)

TOP 2) ProtokollkontrolleDas Protokoll vom 12.10.17 wird mit **6 Ja-Stimmen** bestätigt.

(BA v. 18.01.18, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr O. Behrens informiert, dass es mit dem Bürgermeister, Investor und der Wirtschaftlichen Vereinigung einen Treff beim Landwirtschaftsminister Herrn Backhaus bzgl. der weiteren Verfahrensweise Fritz-Reuter-Camp gab. Im Ergebnis dessen ist der aktuelle Stand, dass nunmehr ein tragfähiges Konzept vorliegt, welches auch mit der Forstbehörde abgestimmt ist und eine bauliche Wiedernutzung des Standortes ermöglicht (Literatur-Rad-Haus, Beherbergungsmöglichkeit für Radfahrer, Anbindung an Kurwald).

(BA v. 18.01.18, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen - - keine

(BA v. 18.01.18, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung**5.1. Vorstellung Strangsanierung Ostseering 6-9 und 17-20 durch das Ingenieurbüro Ehlert**

Unterlagen wurden dazu nicht ausgereicht.

Herr Schröder erläutert, dass wie die WG Schifffahrt-Hafen im Ostseering, jetzt nach 2 Jahren Vorbereitung auch die Strangsanierung im OR 6-9 und 17-20 erfolgen soll. Das Planungsbüro war bereits für die WG Schifffahrt tätig und deren Erfahrungen sollen genutzt werden. Für dieses Jahr gibt es einen Finanzrahmen von 500,-T€, der für die Stränge im OR 6-7 geplant ist. Aus finanziellen Gründen soll die abschnittsweise Strangsanierung erfolgen.

Herr Ehlert erläutert, dass die Lüftungsstränge noch nach altem DDR-Standard gebaut wurden und nicht mehr zeitgemäß sind, was auch für die Abwasser-/Regenrohre und den Brandschutz zutrifft. Die Hauptgefahr besteht daran, dass es im Lüftungsschacht keine Abschottungen gibt und dadurch sich ein Brand von unten nach oben ausbreiten könnte. Entsprechend neuester Brandschutzanforderungen sind z.B. die Zählerschränke für Elektro nicht mehr im Treppenhaus/ Hausflur unterzubringen (Fluchtweg), sondern separat in F 30 geschotteten Räumen.

Nach Bestandsaufnahme wird Hauptaugenmerk auf die Erneuerung der Leitungen hinter den Schächten gelegt, d.h. Entfernung alter Leitungen, Ziehen neuer Leitungen mit entsprechend wohnungweisem Schott. Auch in den Bädern sind teilweise die Leitungen zu erneuern, das Gleiche gilt für E-Leitungen. Hier ist generell eine Bestandsaufnahme durchzuführen, unter der Maßgabe der Erhaltung von ggf. Waschbecken, Badewanne usw., die zwischenzeitlich bereits saniert wurden.

Herr Völpel

Wie lange würde ungefähr eine Wohnungssanierung dauern?

Herr Evert

Die Sanierung erfolgt strangweise von unten nach oben. Am ersten Tag ist die Demontage, gleichzeitig wird Kaltwasser/Abwasser hochgezogen, so dass WC-Benutzung und eine Wasserstelle gewährleistet sind. In der Regel dauert eine Strangsanierung mit einer Fachfirma ca. 1 Woche. Sonderleistungen, wie Maler-/Fliesenarbeiten, laufen nebenbei.

Herr Nersheimer

Zu den Kosten pro WE wird erklärt, dass pro Strang (5 WE) Kosten von 30,-35,-T€ angesetzt werden.

Herr Schröder

Bei den angenommenen Kosten werden möglicherweise 30-35 % als Modernisierungsumlage zur Refinanzierung eingesetzt.

Herr F. Behrens

Aus der Erfahrung heraus schlägt er eine komplette Begehung aller Wohnungen (OR 6-9, 17-20) zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs vor.

Herr Völpe

Die Unklarheiten bei den Kosten entstehen daher, dass keine genaue Kenntnis über die Leitungen in den Schächten besteht, d.h. keine Dokumentation vorliegt.

Herr Ehlert

Im Vorfeld der Sanierung wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die Arbeiten (Einbringen der Sanitär-, Elektro-Lüftungsstränge) ausgeführt und bevor der Schacht zugemacht wird, erfolgt eine fotografische Vorher-/Nachher-Dokumentation. Das heißt, es werden nach Abschluss der Arbeiten 2 Abnahmen durchgeführt (1 x Schacht, 1 x Badabnahme).

Die Ausschussmitglieder schlagen mehrheitlich vor, dass erst nach der Ermittlung des Sanierungsbedarfs entschieden wird, in welcher Reihenfolge die Aufgänge saniert werden. Dabei soll bezüglich der Brandschutzanforderungen und der zu erwartenden Kosten entschieden werden.

(BA v. 18.01.18, TOP 5.1.)

TOP 5.2.) B-Plan Nr. 29-18 „Strandversorgung“ - Aufstellungsbeschluss

Herr Völpe erläutert die ausgereichte Vorlage. Der Aufstellungsbeschluss wird laut Beschlussfassung der GV v. 21.12.2017 vorgelegt. Er folgt einem entsprechenden Antrag der Wirtschaftlichen Vereinigung Graal-Müritz e.V.. In einem Bauantragsverfahren für eine Strandbar in Höhe Mittelweg wird die Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung wegen Außenbereichslage ablehnen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll eine planungsrechtliche Generalregelung für die Strandversorgung getroffen werden. Für 5 Versorgungspunkte im Strandbereich soll das bisher fehlende Baurecht hergestellt werden, um dort den saisonalen Betrieb von Strandbars bzw. des Surf Camps (in Höhe Campingplatz) rechtssicher zu gewährleisten. Im Ergebnis des vg. Bauantragsverfahren erweisen sich auch alle bisherigen „Strandbars“ sowie der Surfstützpunkt als gefährdet. Das Planverfahren ist deshalb eilbedürftig, um möglichst für die Saison 2018 Rechtssicherheit herzustellen und einen Qualitäts- und Imageverlust für den Tourismus zu vermeiden. Um künftig einen Baugenehmigungsanspruch zu begründen und außerhalb von behördlichem Ermessen die gewünschte Rechtssicherheit zu erlangen, bleibt ein B-Plan unerlässlich. Für die konkrete Planungssituation sind keine der Beschleunigungs- oder Vereinfachungsmöglichkeiten des BauGB nutzbar. Hier ist das umfassende Aufstellungsverfahren anzuwenden: 2 Beteiligungsrunden, Umweltprüfung, Naturaussgleich, Artenschutzprüfung. Ein Verfahrensabschluss oder ein Verfahrensstand nach § 33 BauGB (vorzeit. Baugenehmigung) sind zum Saisonbeginn 2018

insbesondere wg. der artenschutzrelevanten Erfassungszeiträume in keinem Fall realisierbar. Im Hinblick auf die FNP-Darstellung „Grünfläche/Badestrand“ entsprechen die angestrebten 5 Standorte mit jwls. ca. 100 m² dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ausreichend - sowohl nach der überschießenden Darstellungsschärfe und dem Generalisierungsgrad des FNP i.M. 1:10.000 als auch nach der Zweckbestimmung als dienende Nutzung für den Badebetrieb. Eine abschließende Klärung hierzu ist Gegenstand der frühzeitigen Behördenabstimmung (Landkreis) im B-Planverfahren. Die Ablehnung einer Baugenehmigung wg. Außenbereichslage erscheint gleichwohl nicht zwingend. § 35 (1) Nr. 4 BauGB eröffnet wg. der besonderen Zweckbestimmung und Standortbindung von „Strandbars“ grundsätzlich den erforderlichen Entscheidungsspielraum für eine Baugenehmigung. Auch die beachtlichen Küsten- und Gewässerschutzvorschriften (§§ 89 LWaG M-V und 29 NatSchAG M-V) bieten den erforderlichen Zulassungsrahmen. Die Verwaltung bemüht sich, auf dieser Grundlage, zumindest für die Saison 2018, kurzfristig eine Genehmigungsfähigkeit oder Duldung bei der Baugenehmigungsbehörde zu erwirken und dabei auf das eingeleitete B-Planverfahren zu verweisen.

Herr Harmsen

Der Landkreis hat nicht erklärt, dass die Nutzung als Strandbar am Mittelweg nicht zulässig ist, es ging hier um die Bauweise. Der Knackpunkt ist die Aufstellung eines Containers, der nicht zerlegbar/demontierbar ist. Wenn der Betreiber sich auf eine demontierbare Lösung einlässt, entfällt die Argumentation des LK und ein B-Planverfahren wäre nicht erforderlich. Es ist zu beachten, dass der Platz für die Strandbar an den Betreiber nur für 3 Jahre vergeben wurde, d.h. 3 x Auf- und Abbau.

Herr O. Behrens

In den Kommentaren ist zu lesen, dass, sobald ein fliegender Bau, z.B. auch Zelt (auf- und abbaubar) regelmäßig an einem Standort aufgebaut wird, kein fliegendes „Gebäude“ mehr ist. Wenn der LK argumentiert, dass es aus seiner Sicht eine Außenbereichslage ist und kein fliegender Bau, bleibt dem Antragsteller nur der Klageweg. Um Rechtssicherheit zu schaffen ist ein B-Planverfahren sinnvoll.

Lt. LBauO M-V bedarf ein fliegender Bau nach 60 Tagen der Baugenehmigung.

Fr. Taraschewski

Die Rechtssicherheit soll nicht nur für die Strandbar Mittelweg geschaffen werden, sondern auch u.a. für das Surfcamp am Campingplatz. Hier gab es seitens des StALU bereits Bewegung, da die Surfstation eine bauliche Einrichtung darstellt und der Genehmigung bedarf.

Herr F. Behrens

Der Beschluss ist auf 5 Einzelstandorte für Strandbars und ein Surfcamp zu erweitern.

Herr Fuchs fragt nach einem Strandentwicklungskonzept zur besseren Einordnung der Vorhaben.

Herr O. Behrens erklärt, dass dies nicht vorliegt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung, den Bebauungsplan Nr. 28-18 für den Strandbereich vor dem seeseitigen Dünen- bzw. Klifffuß aufzustellen. Der Geltungsbereich erfasst **5 Einzelstandorte in Höhe der Strandaufgänge Müritz-Ost, Mittelweg, Seebrücke, Seeblick und Campingplatz für Strandbars und ein Surfcamp**.

2. Die Planung dient der Sicherung einer angemessenen Versorgung der Badegäste und der Zulassung der hierfür saisonal erforderlichen baulichen Nutzungen.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme

(BA v. 18.01.18, TOP 5.2.)

TOP 6. Bauvoranfragen/ Bauanträge

6.1. Bauantrag Errichtung Einfamilienhaus, Dr.-Mettenheimer-Weg

Nach Abriss des aufstehenden Wohnhauses ist die Errichtung eines EFH mit Doppelcarport auf dem o.g. Grundstück geplant. Das Vorhaben befindet sich lt. Flächennutzungsplan in einem „Allgemeinen Wohngebiet“. Somit ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der geplante eingeschossige Baukörper mit einer Grundfläche von 12 x 12 m, bezogen auf die Grundstücksfläche, ergibt eine GRZ von 0,23. Die Firsthöhe von 4,55 m fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung empfiehlt im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Antrags dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Errichtung eines EFH mit Doppelcarport und Abstellraum“, Az.: 06205-17-28, wird erteilt.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

(BA v. 18.01.18, TOP 6.1.)

6.2. Antrag auf Nutzungsänderung in Ferienwohnung, Bernsteinweg

Für das 2007 errichtete Wohnhaus mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück 125/6, Müritz 1, im Bernsteinweg wird ein Antrag auf Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen gestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ und eine Umnutzung in FeWo nicht zulässig. Im Rahmen der 6. Änderung des B-Plans wurde in Teilbereichen das „Allgemeine Wohngebiet“ in „Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr und Wohnen“ geändert. Für das beantragte Grundstück wurde eine Umnutzung des Wohngebietes nicht festgesetzt, weil EFH-Standorte im Änderungsverfahren ausgeschlossen waren. Damit kann aus Sicht der Verwaltung dem Antrag nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag: Dem Antrag auf Nutzungsänderung in Ferienwohnung, Bernsteinweg 2/2a, wird zugestimmt.

Abstimmung: 7 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 18.01.18, TOP 6.2.)

6.3. Bauantrag Neubau Einfamilienhaus, R.-Wossidlo-Str.

Das o.g. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 997 m² wurde geteilt und für die neu entstandene Teilfläche mit einer Größe von 259 m² ist die Errichtung eines EFH mit einer Grundfläche von 77 m² geplant (GRZ0,3). Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“.

Damit sind Vorhaben zulässig, die sich in die nähere Umgebungsbebauung einfügen und wenn die Festsetzungen der Gestaltungssatzung eingehalten werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem geplanten Bauvorhaben zugestimmt werden.

Herr Lanitz als Nachbar möchte den Sachverhalt aus seiner Sicht darlegen.

Abstimmung zum Rederecht - 7 Ja-StimmenHerr Lanitz

Zu diesem Bauantrag hat er Widerspruch bei Fr. Taraschewski und Herrn Giese eingelegt. Der Grundriss weist aus, dass die gesamte Baufläche mit dem Baukörper voll ausgenutzt wird und kein Platz mehr bleibt die Leitungen für Trink- und Schmutzwasser an den Anschluss zur Straße zu verlegen. In einer Grunddienstbarkeit wurde vereinbart, dass eine 3 m zur Verfügung stehende Abstandsfläche zur Westgrenze nicht für die Leitungen des Baugrundstückes benutzt werden darf, sondern nur für ihn als verbleibender Grundstückseigentümer. Es gab ausreichend Abstimmungen zwischen neuem Eigentümer und Eurawasser zum Verlauf der Leitungen. Im Grundriss wurde entgegen der Abmachungen gehandelt. Aus diesem Grund sollte der Bauantrag heute nicht beschlossen und zurück gestellt werden. Der Antragsteller sollte nachweisen, wie er das Schmutzwasser aus dem Grundstück ableitet und das Trinkwasser einleitet. Die jetzige Leitungsführung wird nicht gestattet.

Herr Harmsen

Hinweis an den Landkreis, dass die Erschließung nicht gesichert ist, weil privatrechtliche Dinge dagegen sprechen. Die Prüfung erfolgt durch den LK als Genehmigungsbehörde.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau EFH“ wird erteilt.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

(BA v. 18.01.18, TOP 6.3.)

6.4. Bauvoranfrage Wohnhaus, Lindenweg

Für das Grundstück Lindenweg 10 mit einer Gesamtgröße von 975 m², bebaut mit einem EFH und Nebenglass, soll über eine Bauvoranfrage die baurechtlich mögliche zusätzliche Bebauung mit einem Wohnhaus im Bungalowstil geklärt werden. 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 und die Erschließung gesichert ist. Bei der Bestimmung von Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ darf die GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.

Unter Maßgabe der Einhaltung der GRZ 0,4 für die Grundfläche, die überbaut werden soll, und der gesicherten Erschließung des Baukörpers als Hinterlieger, ist die zusätzliche Bebauung des Grundstückes mit einem 2. Wohnhaus möglich.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage Wohnhaus im Bungalowstil (1-geschossig, in der 2. Reihe) wird erteilt.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen

(BA v. 18.01.18, TOP 6.4.)

6.5. Neubau Einfamilienhaus, Friedensstr.

Hier: Ausnahme von den B-Planfestsetzungen „Friedensstr.“

Auf dem z.Z. unbebauten Flurstück 21/1, Graal 1, Größe 269 m², in der Friedensstraße ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 22-05 „Friedensstraße“. Es kann nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfrei errichtet werden, wenn es den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Da der geplante Anbau von 1,50 x 4 m die festgesetzte Baugrenze mehr als geringfügig überschreitet, ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da der Anbau, bezogen auf das Verhältnis des Gesamtvolumens zu dem was über die Baugrenze hinausragt, nur ca. 7 % beträgt.

O. Behrens

Durch die Nachbarn liegt ein Schreiben vor, dass sie sich in ihren Rechten stark beeinträchtigt fühlen. Es wurde zugesagt, dass die Stellplätze auf dem Grundstück genutzt werden dürfen, da kein ausreichender Platz in der Tiefgarage ist. Diese wären dann nicht mehr zugänglich. Weiterhin wäre eine Verschattung der unteren Wohnungen unumgänglich.

Herr Harmsen

Die B-Planfestsetzungen sind einzuhalten und die erhebliche Überschreitung der Baugrenze nicht zuzulassen.

Beschlussvorschlag: Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung „Baugrenze“ des B-Plans Nr. 22-05 „Friedensstr.“ wird zugestimmt.

Abstimmung: 7 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 18.01.18, TOP 6.5.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

Die Informationen aus der GV 30.11.17 wurden bereits im Gemeindekurier veröffentlicht.

In der Sitzung am 21.12.17 wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

- Festlegung der Elternbeiträge und Gemeindeanteile für die Kindereinrichtungen und Tagespflege ab 2018
- Jahresrechnung 2016
- Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Kurwald – Lieferung von Pollerleuchten
- Einleitung eines B-Planverfahrens „Strandversorgung“

(BA v. 18.01.18, TOP 7.)

TOP 8.) Anfragen der Zuhörer

Herr Lanitz bittet um einen Protokollauszug (TOP 6.3.).

Herr Völpe sagt ihm dies nach Protokollbestätigung in der nächsten Sitzung zu.

(BA v. 18.01.18, TOP 8.)

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

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20.10 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der BA-Sitzung vom 12.10.2017 ist erfolgt.

D. V ö l p e l
BA-Vorsitzender

S. A c k s t e i n e r
Protokollführer

