

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

## **Protokoll** **der Ausschusssitzung am 12.04.2018**

**Beginn:** 18.00 Uhr **Ende:** 19.55 Uhr

**Anwesend:**

GV Herr Völpel	SE Herr F. Behrens
GV Herr O. Behrens	SE Herr König
GV Herr Harmsen	SE Herr Fuchs
GV Herr Witt (ab 18.15 Uhr)	

**Gäste:**

BV Fr. Dr. Chelvier (ab 18.15 Uhr)	Herr Köpp
GV Herr Rüks	Herr Graf
Herr Dr. Steiner- Mc Call	4 Bürger
Herr Millahn (Planer)	zu TOP 5.1.

**Von der  
Verwaltung:** Fr. Taraschewski

**Protokollführer:** 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. B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“ - Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
  - 5.2. B-Plan Nr. 18-18 „ehemaliges Schullandheim“ - Hier: Aufstellungsbeschluss
6. Bauvoranfragen/Bauanträge
  - 6.1. Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses  
Hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans  
Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“

7. Informationen aus der Gemeindevertreterversammlung
8. Anfragen der Zuhörer

**Geschlossener Teil:**

9. Anfragen und Informationen

(BA v. 12.04.18, TOP 1)

**TOP 2) Protokollkontrolle**

Herr Fuchs stellt den Antrag das Protokoll v. 08.03.18 (TOP 9) wie folgt zu ergänzen:

Herr Fuchs bemängelt, dass bestimmte städtebauliche Zahlen zum Thema „Ersatzneubau Ostseewoge“ (BA v. 08.02.18, TOP 5.1.) nicht benannt werden konnten.

**Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltung**

Damit wird die Ergänzung in das Protokoll aufgenommen.

Das Protokoll in der v. g. ergänzten Form wird mit **5 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 12.04.18, TOP 2)

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

Herr König

Die Mehrfamilienhäuser in der Birkenallee hatten Probleme mit Kellerüberschwemmungen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Gräben in den angrenzenden Waldflächen ausgehoben werden müssten und das Wasser nicht in den 3 m tief ausgebaggerten Graben hinter dem Friedhofsweg in Richtung IFA-Hotel fließt.

Herr F. Behrens bittet um Info an Fa. ALBA, dass an allen Glascontainern wieder der Lärmschutz angebracht wird.

(BA v. 12.04.18, TOP 3)

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

Herr Völpel

Offen ist weiterhin

- Vorstellung Alleenkonzert, Fortführung Arbeit AG FeWo, Müllablagerung am Seeblick, Beräumung Gräben am Philosophenweg (Gefälle wurde geprüft → liegt in Waage)

(BA v. 12.04.18, TOP 4)

**TOP 5) Gemeindeentwicklung**

**5.1. B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Herr Millahn erläutert die sehr umfangreiche Vorlage.

Der Plan und der Planinhalt (Errichtung von 3 EFH in einer Baulücke) sind hinreichend bekannt. Der wasserrechtliche Vorbehalt in der Trinkwasserschutzzone wurde durch die Untere Wasserbehörde aufgehoben und die Genehmigung erteilt. Die Forstbehörde wurde zur Stellungnahme wegen der erforderlichen Waldumwandlungserklärung gebeten. Diese wurde im Ergebnis der Prüfung in Aussicht gestellt. Die Gemeinde hat hier bereits Vorarbeit geleistet, z.B. Sicherung von Waldpunkten bei Waldumwandlung. Die durch die Forstbehörde abgegebene Waldumwandlungserklärung hat die rechtliche Bewandnis, dass sich die Forstbehörde in die Zukunft hinein bindet. D.h., bei Abgabe der Waldumwandlungserklärung muss die Forstbehörde später, wenn sich die „Zustände“ nicht geändert

haben sollten, die Waldgenehmigungsgenehmigung auch erteilt werden. Hier besteht jetzt der Haken darin, dass die Forstbehörde bisher nicht die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des LK Rostock in ihre Prüfung einbezogen hat. Die UNB muss zu jeder Waldumwandlungsgenehmigung zwingend beteiligt werden und auch zwingend ihr Einvernehmen im Verfahren abgeben. Dieses Einvernehmen der UNB kann die Forstbehörde nicht ersetzen. Zwischenzeitlich hat sich die UNB zur Genehmigung negativ geäußert, mit dem Vorbehalt „vorerst“.

Somit kann die Gemeinde den B-Plan „Birkenallee“ nicht vollziehen.

#### Herr Harmsen

Es ist zu unterscheiden, ob der B-Plan nur vollzugsunfähig ist oder nichtig. Hinsichtlich Naturschutz können immer Sachverhalte auftreten (z.B. Finden einer seltenen Art), die dazu führen, dass ein geltender B-Plan aus Naturschutzgründen nicht umgesetzt werden kann. Jetzt ist abzuwarten, wie die Forstbehörde reagiert.

#### Herr O. Behrens

Es ist seiner Meinung nach zwingend, dass ein B-Plan aufgestellt wird (Erschließen von Wohnbauflächen- keine FeWo). Gegenüber der UNB sollte das Argument kommen, dass eine Wohnbebauung ausschließlich mit einem B-Plan festgeschrieben werden kann.

#### Herr Fuchs

Nach seiner Annahme würden für die 3 geplanten Grundstücke ca. 0,5 ha Wald umstrukturiert. Als Naturschutzbehörde würde er für diesen starken Eingriff auch die Relationen infrage stellen. Seiner Meinung nach sollte, wenn man das Gebiet schon mit so einem Eingriff überplant, eine prägendere Bebauung mit 2-2,5 geschossigen Bauten für sozialen Wohnraum geschaffen werden und nicht einen B-Plan für nur 3 EFH.

Herr Millahn stellt fest, dass mit diesem B-Plan nicht Bauland geschaffen wird. Aufgrund einer positiven Bauvoranfrage für das mittlere Grundstück der 3 Grundstücke besteht dafür Baurecht. Die Fläche befindet sich im Innenbereich, in dem gebaut werden darf.

Das Fatale ist nur, dass das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB in Konflikt mit dem daneben existierenden Wald/Waldgesetz (Waldumwandlung/Einhaltung Abstände) tritt.

Eine intensivere Bebauung ist möglich, hält er aber an diesem Standort mit kleinteiliger Bebauung für die Ortsentwicklung für problematisch.

#### Herr F. Behrens

Die Verwaltung sollte schriftlich gegenüber der UNB ihre Unterstützung zum Ausdruck bringen und dass auch die Gemeinde den minimal invasiven Eingriff sehr gut findet. Der Waldabstand wird zwar unterschritten, aber dadurch insgesamt mehr Wald erhalten. Es wird eine Wohnbebauung angestrebt, die Dauerwohnen als Ziel hat. Dann ist abzuwarten, d.h. inwieweit die Forstbehörde den Argumenten der UNB folgt und falls die Forstbehörde keiner Waldumwandlung zustimmt, hätte man die positive Situation, dass man dann gegenüber der Oberen Forstbehörde nicht allein dasteht, sondern sich auf die UNB beziehen kann.

Herr Harmsen

Die Konsequenz wäre nur der Klageweg. Ein Beschluss zur Vorlage macht z.Z. keinen Sinn.

Herr Millahn weist auch darauf hin, dass ein Satzungsbeschluss wg. fehlender Voraussetzungen (Waldumwandlungserklärung) rechtlich unzulässig ist und der Plan darüber hinaus an den Rechtsmängeln der fehlenden Erforderlichkeit und der Nichtbeachtung des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebotes leidet.

**Stellungnahme des BA:**                    **Der Bürgermeister wird beauftragt, persönlichen/schriftlichen Kontakt mit der UNB wegen des minimalen Eingriffs mit vermindertem Waldabstand (Minimierungsgebot) und dem Hinweis zur Schaffung von Dauerwohnen aufzunehmen.**

Herr Völpel stellt den Antrag auf Zurückstellung des TOP 5.1.

**Abstimmung:**                                **7 Ja-Stimmen**

**(BA v. 12.04.18, TOP 5.1.)**

## **5.2. B-Plan Nr. 18-18 „ehemaliges Schullandheim“ - Aufstellungsbeschluss**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Völpel

In der Sitzung am 22.03.18 der Gemeindevertretung wurde mehrheitlich die Absichtserklärung beschlossen den Standort des ehem. Schullandheims baulich zu nutzen. Der nächste Schritt wäre jetzt der Aufstellungsbeschluss des B-Plans. Wichtig ist der Hinweis, dass mit dem Vorhabenträger entsprechende städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, z.B. für den öffentlichen Teil für das Raum- und Nutzungskonzept zur Sicherung des öffentlichen Interesses. Die Planung dient weiterhin zur privaten Beherbergung für Radfahrer und einem gastronomischen Angebot.

Herr Harmsen vermisst in der Vorlage die Aussage, was der Vorhabenträger will.

Fr. Taraschewski

Vom Vorhabenträger liegt ein Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Plans vor. Die inhaltliche Abstimmung muss noch erfolgen.

F. Behrens

Der Investor/Eigentümer sollte mehr sichtbare Aktivitäten für sein Projekt entfalten, als Chance der Entwicklung an diesem Standort.

Beim Beschlussvorschlag Pkt. 2 sollte das „Literaturhaus“ durch „Literaturtreff“ oder literarische Veranstaltungen ersetzen.

O. Behrens

Unter „Zugzwang“ sind wir erst bei Zustimmung zur Endfassung des B-Plans mit der entsprechenden Nutzung. Auf Nachfrage von Herrn Fuchs zur Planentwurfsfreigabe wird erklärt, dass der Planer für den Termin beim Minister den Entwurf erstellt hat und den Plan erst frei gibt, wenn er einen unterschriebenen Vertrag vom Investor/Eigentümer zur Sicherung der Urheberrechte hat.

Die WV hat zwar das Vorhaben angeschoben, sie sind aber nicht Grundstückseigentümer und können nur den Einfluss nutzen, dass dort etwas Sinnvolles entsteht. Die Vertragsverhandlungen laufen

deshalb länger, weil am vorgelegten Entwurf Nacharbeiten nötig waren. Es sollte jetzt die Chance genutzt werden, den über Jahre entstandenen Schandfleck zu beseitigen und den Investor zu unterstützen, aber nicht vorbehaltlos. Die Verhandlungen werden im Zuge des städtebaulichen Vertrages jetzt geführt. Sobald Zeichnungen vorgelegt werden, die inhaltlich abgestimmt und realistisch sind, wird die Öffentlichkeit beteiligt.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18-18 für den Bereich des ehemaligen Schullandheims ‚Fritz Reuter‘ nördlich des Lindenwegs und nordöstlich des Rhododendronparks in Höhe des Strandaufgangs 32 aufzustellen.**
- 2. Die Planung dient der Nachnutzung des aufgelassenen Baugrundstücks durch eine private Beherbergungseinrichtung für Radfahrer und ein gastronomisches Angebot sowie der Bereitstellung von Räumen zur öffentlichen Nutzung als Treffpunkt für literarische Veranstaltungen.**
- 3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme**

**(BA v. 12.04.18, TOP 5.2.)**

**6. Bauvoranfragen/Bauanträge**

**6.1. Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses**

Auf dem Flurstück 87/13, Müritz 1 soll auf einer Teilfläche von 540 m<sup>2</sup>, gelegen am noch auszubauenden Buhnenweg, ein Einfamilienhaus gebaut werden. Das katastermäßig noch nicht erfasste Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Müritz-Mitte“ im Baufeld 24. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den B-Planfestsetzungen entsprechen und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung erfolgt auf Grundlage des am 28.06.17 mit der Müritz-Mitte GbR beurkundeten Erschließungsvertrages und der noch zu bestätigenden Ausführungsplanung.

Das geplante EFH entspricht bzgl. der Dachneigung von 48° und der Traufhöhe von 4 m nicht den B-Planfestsetzungen. Für die Abweichung einer Überschreitung der Traufhöhe auf 4,45 m und Verringerung der Dachneigung auf 45° wird von Seiten der Bauherren ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Abweichungen geringfügig und städtebaulich vertretbar.

Herr Harmsen

Warum gibt es B-Planfestsetzungen, die dann nicht eingehalten werden. Die Abweichung von der Traufhöhe mit 10 % sieht er nicht als geringfügig an.

Entweder wird im Ergebnis die Traufhöhe, wenn sie irrwitzig ist, im B-Plan geändert oder sie ist einzuhalten.

O. Behrens

Mit Zustimmung zum Vorhaben können Folgeanträge mit Abweichungen nicht abgelehnt werden.

Er fragt nach, was die Überlegungen für die Festsetzungen (Dachneigung, Traufhöhe) waren und bittet um Prüfung.

F. Behrens

Die Begründung des Bauherrn für den Abweichungsantrag ist zu prüfen. Wenn diese stichhaltig ist, gilt die Abweichung dann für weitere Bauvorhaben. Wenn nicht stichhaltig, ist der Antrag abzulehnen.

**Er stellt den Antrag auf Vertragung.**

**Stellungnahme des BA:**                   **Vertragung des Antrages auf die Mai-Sitzung.  
Prüfung der Begründung zum Antrag auf Abweichung  
und der Zielsetzung, warum die Festsetzungen des B-Plans „Müritz-  
Mitte“ so beschlossen wurden.**

**Abstimmung:**                               **7 Ja-Stimmen**

**(BA v. 12.04.18, TOP 6.1.)**

**TOP 7)                    Informationen aus der Gemeindevertretersitzung 22.03.18**

Es wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst/nicht gefasst:

- Literaturort – Alleinstellungsmerkmal für Graal-Müritz (nicht beschlossen)
- Aufwandsentschädigung für Wahlhelfer bei Kommunal- u. Landtagswahlen
- B-Plan „Birkenallee“ – Reservierung von Waldpunkten
- Vorbereitung Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener B-Plan Standort ehemaliges Fr.-Reuter-Camp
- Auftragsvergabe zur Ersatzpflanzung von Straßenbäumen und Neupflanzung Rhododendronpark

**(BA v. 12.04.18, TOP 7)**

**TOP 8) Anfragen der Zuhörer**

Herr Rühls

Im Plan zum Aufstellungsbeschluss „Fr.-Reuter-Camp“ steht „Waldumwandlung für Hoch- und Niederwald“. Im vorherigen Plan, der der GV vorlag, stand an der Stelle „Walderneuerung“. Was ist da zwischenzeitlich passiert, dass wir jetzt eine Waldumwandlung haben und wieviel Prozent der Bäume bleiben auf den Flächen stehen?

Fr. Taraschewski

Zwischenzeitlich gab es einen Ortstermin mit der Forstbehörde und der UNB, die die Abstände für das geplante Gebäude festgelegt haben. Im Rahmen der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses wurde der angrenzende Waldbestand in z.Z. vorhandener Naturverjüngung und Abgrenzung zum Oberbestand dargestellt.

Herr Völpel erwartet von Herrn Rühls positive konstruktive Kritik i.S. Fr.-Reuter-Camp, zumal er jahrelang derjenige war, der diesen „Schandfleck“ beseitigt haben wollte.

Herr Rühls betont, dass er einer der Ersten war, der sich in der GV für eine Bebauung aussprach. Auch deshalb, weil der Waldbestand südlich des Standortes umkippt und mehrere Bäume gefällt werden mussten. Es muss vernünftig gebaut werden, um auch den Wald dahinter zu schützen.

Herr Graf bemerkt, dass das Rohr am Graben Philosophenweg gereinigt wurde und das Wasser z.Z. in den Hauptgraben fließt. Der allgemeine Zustand der Gräben ist sehr schlecht. Das beste Schöpfwerk kann nicht funktionieren, wenn das Wasser es nicht erreicht.

Weiterhin möchte er den Stand „Litfaßsäulen“ wissen. Das Thema ist bereits in den gemeindlichen Gremien behandelt worden und an der Zeit, dem Bauamt hierzu konkrete Vorschläge zuzuarbeiten, damit endlich eine Entscheidung zur weiteren Verfahrensweise getroffen wird.

Herr F. Behrens hinterfragt auch den Sachstand Litfaßsäulen. Es gab an die Verwaltung den Auftrag über die Stadtreklame zu prüfen, zu welchen Bedingungen die Säulen in das gemeindliche Eigentum übergehen könnten und welche Anzahl für den Ort sinnvoll ist.

Herr O. Behrens

Im Haushalt der Gemeinde sind seit mehreren Jahren in nennenswerter Höhe finanzielle Mittel für die Grabenbewirtschaftung bereit gestellt. Diese sollten kontinuierlich zur Flussfähigkeit der Gräben abgerufen werden.

Herr Witt erklärt, dass es zu den Gräben eine Aufstellung gibt, die er der Verwaltung zur Verfügung stellen kann.

Herr Völpe

Gibt es Abstimmungen zur turnusmäßigen Grabenreinigung mit dem Kurpark und Wirtschaftshof ?

Fr. Taraschewski

Es gibt keine turnusmäßige Grabenreinigung, muss auf Grundlage eines Grabenkatasters erarbeitet werden.

Herr Köpp (zu TOP 5.1.)

Im Jahr 2015 wurde durch die Forstbehörde festgestellt, dass die Gemeinde nur über eine Bauleitplanung in Form eines B-Planes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans eine mögliche Bebauung festsetzen kann. Die Genehmigungsfähigkeit der Planung, insbes. Die Waldumwandlung, ist z.Z. noch nicht als gesichert anzusehen, aber von der Forstbehörde in Abstimmung vom 09.06.15 mit der UNB in Aussicht gestellt. Er bittet die Verwaltung Druck auf die Forstbehörde auszuüben und diesen zeitlich festzusetzen, damit er nach nunmehr 8 Jahren sein Vorhaben durchsetzen kann.

Herr Dr. Steiner- Mc Call spricht die fehlende Entwässerung im B-Plangebiet Müritz-Mitte an.

Weiterhin verweist er auf die maroden Gebäude in der Parkstraße und das alte Hauptgebäude der AKG Reha-Klinik. Hier könnte nach Sanierung Wohnraum geschaffen werden, z.B. für Pflegepersonal von der Strandperle.

Herr Völpe

Solange, wie keine Gefahr für Fußgänger usw. ausgeht, kann man gegen diese „Ruinen“ mit z.B. Enteignung nichts unternehmen.

Vor Jahren wurde der Eigentümer in dieser Angelegenheit zu einer Sitzung eingeladen, der er aber nicht gefolgt ist.

Herr Harmsen

Theoretisch ist eine Enteignung möglich, aber ein langer Weg, der voraussichtlich vor dem Bundesverwaltungsgericht endet. Es sollte daher das Gespräch mit dem Eigentümer gesucht werden.

Herr O. Behrens

Wenn kein Bauland da ist, muss in die Höhe gebaut werden. Er regt an, im Bauausschuss darüber nachzudenken, ob man sich von gewissen Höhen verabschiedet und ggf. Bauherren zu Baulücken anspricht.

**(BA v. 12.04.18, TOP 8)**

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

**TOP 9) Anfragen und Informationen**

- keine

- **(BA v. 12.04.18, TOP 9)**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.55 Uhr.

D. V ö l p e l  
BA-Vorsitzender

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