

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll **der Ausschusssitzung am 12.07.2018**

Beginn: 18.00 Uhr **Ende:** 20.05 Uhr

Anwesend: GV Herr O. Behrens SE Herr F. Behrens
GV Herr Witt SE Herr Fuchs
SE Herr König

Entschuldigt: GV Herr Völpel
GV Herr Harmsen

Gäste: BV Fr. Dr. Chelvier Herr Hancke
GV Herr Johannssen Herr Graf
GV Herr Rühls

Von der Verwaltung: SGL Fr. Taraschewski **Protokollführer:** Fr. Acksteiner

TOP 1)

Herr O. Behrens, 1. stellvertretender Vorsitzender des Bauausschusses, eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen. Bzgl. der Tagesordnung erklärt Fr. Taraschewski, dass über den TOP 6.2. nur informiert wird. Die Tagesordnung wird wie folgt mit **5 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. Bebauung Gartenstraße, weitere Verfahrensweise nach Ablehnung Bauvoranfrage
 - 5.2. weitere Verfahrensweise Wirtschaftsplan Wald
 - 5.3. Sporthalle Sanierung oder Neubau
 - 5.4. Lärmaktionsplan Stufe II Beschluss
6. Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 6.1. Anbau EFH August-Bebel-Str.
 - 6.2. Nutzungsänderung Internat Dr.-Leber-Straße

7. Grundstücksangelegenheiten
- 7.1. Grundstück Birkenallee - Ausschreibung
8. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
9. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

10. Anfragen und Informationen

(BA v. 12.07.18, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 17.05.18 wird mit **5 Ja-Stimmen** angenommen.

(BA v. 12.07.18, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

- keine

(BA v. 12.07.18, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Herr O. Behrens

Offen ist weiterhin:

- Erarbeitung Grabenkataster mit Zustand Gräben, Handlungsbedarf usw. (erfolgt über Wasserausschuss)
- Weiterführung Arbeit der AG FeWo
- Anzeige beim LK wegen dauerhafter Aufstellung des Wohnwagens ist erfolgt → keine Reaktion

(BA v. 12.07.18, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. Bebauung Gartenstraße, weitere Verfahrensweise nach Ablehnung Bauvoranfrage

Fr. Taraschewski

Auf der mit der Vorlageausgereichten Flurkarte ist ersichtlich, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Grundstücksteil der ausgewiesenen Kleingartenanlage handelt. Die beiden Bungalows sind seit Jahren ungenutzt. Aus diesem Grund wurde beim Landkreis die Bebauung mit einem EFH angefragt. Mit der Begründung, dass der Bereich Außenbereich ist, wurde die Bauvoranfrage abgelehnt. Das bedeutet, dass bei Schaffung von Baurecht die Fläche überplant werden müsste. In der letzten Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt über eine Innenbereichssatzung die Herstellung von Baurecht zu prüfen. Auf Nachfrage beim Planer wurde die Möglichkeit bestätigt.

Es ist jetzt grundsätzlich zu klären, ob der Erhalt der Kleingärten oder die Schaffung von Wohnbauflächen gewollt ist.

Herr Fuchs

Angesichts der insgesamt begrenzten Flächenverfügbarkeit für wohnbauliche Nutzung sollte von Mehrgeschoßbebauung ausgegangen werden.

Herr Witt schlägt vor, bei Aufgabe von Kleingärten den betroffenen Kleingärtnern diese zuzuführen.

So hätte man über einen längeren Zeitraum von ca. 5-10 Jahren die Fläche für Wohnbebauung zur Verfügung.

Herr F. Behrens

Vorstellbar wäre für ihn, in Verlängerung der Gartenstraße, die 5 Gärten (zwischen Gartenstraße Wohnbebauung und Vereinshausgelände) als Wohnbaufläche auszuweisen.

Er schließt sich dem Vorschlag von Herrn Witt an. D.h., wenn die Zweckbestimmung „Garten“ wegfällt, sollten die 6 Garteninhaber ein Angebot bekommen. So wäre die Gartenstraße in Verlängerung bebaut. Auf der Fläche Vereinshaus wäre s. E. eine 4-6 WE-Bebauung zeitnah denkbar. Bei Freizug der 6 Gärten könnte er sich 2 passende EFH vorstellen. Mehr Bebauung sollte nicht vorgesehen werden.

Herr König schließt sich der „kleinen Variante“ an.

Herr F. Behrens:

Mit den 6 Parzellenbesitzern ist das Gespräch wegen der „kleinen Bebauungsvariante“ zu führen.

Die KGA wird nicht „angefasst“ bis auf mittelfristigen Wechsel von Parzellen auf die abgängigen Nutzer. Wichtig ist, die frühzeitige Information an die Beteiligten.

Fr. Taraschewski

Im Bereich des Kleingartenvereinshauses betrifft es keine Parzelle, hierfür müsste ein Ausweichstandort ausgewiesen werden. Für die mögliche Kündigung eines Kleingartens ist ein B-Plan erforderlich, der auch die Entschädigung regelt.

Stellungnahme des BA: Vertagung auf eine der nächsten Sitzungen.

Interne Prüfung der rechtlichen Strukturen.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen

(BA v. 12.07.18, TOP 5.1.)

TOP 5.2.) weitere Verfahrensweise Wirtschaftsplan Wald

Fr. Taraschewski

Die Bewirtschaftung des Gemeindewaldes erfolgt nach Vorgaben in Form eines Planes. Dieser wird von Fachleuten erarbeitet, der Bestand wird aufgenommen, die Arbeiten ermittelt und die abschnittsweise Abarbeitung festgelegt. Die Verwaltung hat in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt die Ausschreibung auf den Weg gebracht. Von 4 angeschriebenen Fachbüros wurde nicht ein Angebot abgegeben.

Im Ergebnis dessen empfiehlt die Verwaltung die Ausschreibung zu wiederholen. Krankheitsbedingt hatte das Forstsachverständigenbüro Reich aus Hirschburg kein Angebot abgegeben, welches nun zugesagt wurde.

Auf Nachfrage von Herrn F. Behrens wird erklärt, dass das Gutachterbüro Sadlowski aus Kapazitätsgründen sich nicht beteiligen wird.

Herr O. Behrens

Die Fa. Sadlowski ist bei erneuter Ausschreibung nicht mehr zu beteiligen.

Beim Forstamt Billenhagen sind ggf. noch 2 weitere Fachbüros zu hinterfragen.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft legt fest, dass eine nochmalige öffentlich beschränkte Ausschreibung für die Erstellung des Wirtschaftsplanes für die kommunalen Waldflächen vorgenommen wird. An der beschränkten Ausschreibung sind die unter Pkt. A) aufgeführten Fachbüros (außer Fa. Sadlowski sowie Weitere zu beteiligen. Zielstellung für die Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes durch die Gemeindevertretung ist der 30.06.2019.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen 1 Stimmenthaltungen

(BA v. 12.07.18, TOP 5.2.)

TOP 5.3.) Sporthalle Sanierung oder Neubau

Fr. Taraschewski erläutert die ausgereichte Vorlage. Die größten Probleme bei der Sporthalle sind das Dach. Auf Dauer konnte keine befriedigende Lösung herbeigeführt werden.

Die Fa. aib aus Rostock hat nach Begutachtung folgende Mängel festgestellt:

- Die heutigen Anforderungen an Dachtragwerke von Hallen sind vor allem in Bezug auf Dachabdichtung, Dämmung und Schneelast verändert. Erfahrungsgemäß kann ein rechnerischer Nachweis der möglichen neuen aufzubringenden Lasten mit der bestehenden Tragkonstruktion kaum erbracht werden.
- Verbesserung des Abflusses der Regenfallrohre, ungünstige, innenliegende Rinne für Dachentwässerung.
- nur geringe Dämmung des Daches, der Außenhülle und des Fußbodens (entspricht nicht DIN), wahrscheinlich hohe Energiekosten
- marode Technik und Installation Heizung, Lüftung, Sanitär
- Der Grundriss entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Sporthallenbauten (z.B. Barrierefreiheit, frei stehende Stützen)
- Die Sanitär- und Umkleidebereiche entsprechen nicht mehr den heutigen Forderungen.
- Sehr schlechte Raumakustik

Es wurde empfohlen, den Bestand und die nötigen Maßnahmen und die sich daraus ergebenden Gesamtkosten mit den Kosten für einen entsprechenden Neubau zu vergleichen. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass die Kosten für eine Komplettsanierung ca. 70 – 80 % eines Neubaus entsprechen. Die Gesamtkosten für eine 1-Feld-Sporthalle mit einer Hallenfläche von 15 x 27 m (Bestand 16,5 x 30 m) betragen derzeit 1,8 – 1,9 Mio€.

Fr. Taraschewski erklärt bzgl. Erweiterung Greenhouse School, dass diese Absichten z.Z. nicht mehr verfolgt werden. Vom ASB wurde mit heutigem Schreiben erklärt, dass der Hort nicht in das Internat der Förderschule umzieht. Das bedeutet, dass die Containerlösung weiter beibehalten werden muss.

Herr F. Behrens

Die Turnhalle ist ausgelastet und muss erhalten bleiben. Er hält es aber für absolut falsch, einen reinen Ersatzneubau dort hinzustellen. Es gibt Turnhallen die im EG Umkleidekabinen beinhalten, im 1. OG könnten Funktionsräume, Kita, Jugend, Vereine usw. integriert werden. Die Nutzung/Spielhallenbetrieb sollte für die nächsten 2 Jahre aufrecht erhalten bleiben. In einem Jahr muss durch die Verwaltung/Gremien für dieses Areal ein Gesamtkonzept entstehen. Im Ergebnis dessen kann dann immer noch über einen Neubau entschieden werden.

Herr F. Behrens stellt den Antrag

- Der Betrieb der Sporthalle soll für mind. 2 Jahre gesichert werden

- Die GV bzw. der Bürgermeister werden gebeten, in der Zwischenzeit ein Gesamtkonzept für einen möglichen Schulcampus unter den Aspekten Hort, Jugendarbeit, Grundschule und , Greenhouse School zu erarbeiten

Herr O. Behrens ergänzt zum v.g. Antrag:

- Gleichzeitig sollen alle Nutzer bezüglich ihres jeweiligen Flächenanspruchs bei einem Sporthallenneubau befragt werden

**Stellungnahme des BA
zu den v.g. Anträgen von**

F. und O. Behrens:

Vertagung

Abstimmung:

5 Ja-Stimmen

(BA v. 12.07.18, TOP 5.3.)

TOP 5.4. Lärmaktionsplan Stufe II Beschluss

Fr. Taraschewski erläutert die ausgereichte Vorlage.

Die Planung ist gesetzlich vorgeschrieben und wurde durch die Fa. UmweltPlan, Sitz Stralsund, erstellt. Das Konfliktpotenzial beschränkt sich auf die durchgehende Landesstraße (L 22). Im Ergebnis wird empfohlen, die gesamte L 22 ganztags und nachts auf 30 km/h zu beschränken sowie die Verwendung von lärmindernder Oberfläche bei der Deckenerneuerung der L 22. Der Lärmaktionsplan ist in 5 Jahren zu aktualisieren. Hinweise von Bürgern werden in der Verwaltung aufgenommen, gesammelt und in der Aktualisierung verarbeitet.

Herr F. Behrens

Tempo 30 km/h ganztags ist nicht sinnvoll. Mehr Geräusche gibt es durch den Dieseltriebwagen der DB (Alternativ Hybridzug). Auch hier ist die Kommunikation untereinander wichtig.

Rederecht für die Zuhörer wird erteilt.

Herr Rühls

Die Gullydeckel in der Ribnitzer Str. klappern und werden durch die Anlieger als lästig empfunden.

Herr Graf

Die Bahngeräusche sind für ihn nicht so stark. Als belastender wird in den entsprechenden Monaten das uneingeschränkte Rasenmähen/Arbeit mit Laubbläser empfunden. (keine Einhaltung der Lärmschutzsatzung).

Herr O. Behrens fragt nach zur Förderung von Schallschutzfenstern.

Er würde die Vorlage zur Diskussion in die GV geben.

Herr F. Behrens würde in einer der nächsten Gemeindevertretersitzung die in der Anlage zur Vorlage angesprochenen Maßnahmen tabellarisch aufführen und mit einer „Ampelskala“ die Realisierbarkeit versehen (Handlungsempfehlung).

Das Planungsbüro sollte ein konkretes Ziel benennen (z.B. Reduzierung Lärm um 2 dB), um dann einen konkreten zielführenden Maßnahmenkatalog zu erstellen mit den Maßnahmen, die auch realistisch sind.

Fr. Dr. Chelvier

Das Planungsbüro hat mit einer konkreten Zielstellung die Lärminderung untersucht. Aufgrund der Bürgerversammlung am 13.03.18 wurden konkret 2 Maßnahmen vorgeschlagen:

1. 30 km/h durch den Ort (Tag+Nacht)
2. immissionsarmer Asphalt

Sie empfiehlt, dass die Gemeindevertreter der 2. v. g. Maßnahme zuzustimmen, da dies bereits im Herbst erfolgen soll. Bis zur nächsten Stufe (Aktualisierung) in 5 Jahren wird die Auswirkung abgewartet und dann entschieden, ob die 1. Maßnahme durchgeführt wird.

Abstimmung

zum Vorschlag von Fr. Dr. Chelvier: 4 Ja-Stimmen 1 Neinstimme

(BA v. 12.07.18, TOP 5.4.)

6. Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Anbau EFH August-Bebel-Str.

Auf dem Grundstück August-Bebel-Str. 3 ist geplant, an das vorhandene EFH einen 2-geschossigen Baukörper mit Flachdach, OK 6,24 m und einer Grundfläche von 7 x 10 m anzubauen.

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. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den „Graaler Bereich“. Damit sind die Gestaltungsvorschriften einzuhalten.

Das geplante Flachdach widerspricht dem § 5 - Giebeltyp mit Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach und der vorgeschriebenen Dachneigung zwischen 40 und 60 °. Es ist daher nicht zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorliegenden Bauantrag nicht zuzustimmen, da ein Flachdach lt. Gestaltungsvorschriften nicht zulässig ist.

Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Anbau an vorhandenes EFH, Az.: 02746-18-28, wird erteilt.

Abstimmung: 5 Nein-Stimmen

Damit wurde der Antrag abgelehnt.

(BA v. 12.07.18, TOP 6.1.)

6.2. Nutzungsänderung Internat Dr.-Leber-Straße

Fr. Taraschewski informiert, dass der Landkreis die Internatsnutzung aufgegeben hat und beantragt jetzt die Nutzungsänderung Internat→Schulbetrieb. Im EG soll ein Essenausgabebereich mit Speiseraum für die Buskinder vorgehalten werden. Im 1. OG sind Unterrichtsräume für Schüler geplant und im 2. OG die Hortbetreuung. Baulich werden vorerst keine Änderungen vorgenommen.

(BA v. 12.07.18, TOP 6.2.)

TOP 7) Grundstücksangelegenheiten

7.1. Grundstück Birkenallee – Ausschreibung

Nach Inkraftsetzung des B-Planes Nr. 27 – 15 „Birkenallee 27-31“ ist Baurecht für das gemeindeeigene Grundstück, Flurstück 145 der Gemarkung Müritz, Flur 1, mit einer Fläche von 1.016 m² hergestellt worden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind im B-Plan festgesetzt (s. Anlage zur Vorlage).

Die Verwaltung empfiehlt, das Grundstück öffentlich zur Veräußerung auszuschreiben auf der Grundlage eines durch einen Sachverständigen zu ermittelnden Grundstückswertes als Mindestgebot.

Vor der Ausschreibung sollten die Bäume auf dem Baugrundstück gefällt und für die Regenwasserleitung eine Teilfläche von ca. 5 x 33 m herausgemessen werden.

Für die Erarbeitung des B-Planes einschließlich hydrologischer Stellungnahme und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Kosten in Höhe von 17.615,93 € angefallen. Hinzu kommen für die Reservierung von Ökopunkten für die Potentialeinschätzung zum Artenschutz und die Waldumwandlung 52.231,01 €. Die Nachbargrundstücke werden mit 28.753,16 € an den Kosten beteiligt. Die gemeindlichen Kosten für die Schaffung des Baurechtes belaufen sich somit auf insgesamt 41.093,81 €.

Dieses sollte bei der Begutachtung des Grundstückes Berücksichtigung finden.

Herr O. Behrens

Aktuell stehen wenig Wohnbauflächen zur Verfügung und die zur Verfügung stehenden sollten schnell auf den Markt gebracht und bebaut werden. Auf der anderen Seite hält er eine einfache Ausschreibung, unabhängig vom Verkehrswert, ohne genauere Festlegungen, oder was mit dem Grundstück überhaupt wird, für verkehrt. In dem Zusammenhang führt er das Beispiel der Bebauung mit einem MFH in der Rostocker Str. 24 an (in Ausschreibung war die Bebauung durch eine junge Familie beabsichtigt). Die angedachte Ausschreibung sollte deshalb konkreter, mit Auflagen und genaue Definierung der Ziele gefasst werden.

Fr. Taraschewski

Die Festlegungen sind im B-Plan „Birkenallee“ definiert (u.a. keine FeWo, OK, TH, GRZ). Das Baufenster ist vorgegeben und entsprechend darf gebaut werden.

Gemeindliche Anreize könnten ggf. eingebracht werden, evtl. Baugeld.

Antrag Herr O. Behrens: **Die Vorlage wird zurückgestellt.**
 Die Ausschreibung ist für junge Familien näher zu spezifizieren.
Abstimmung: **5 Ja-Stimmen**

(BA v. 12.07.18, TOP 7.1.)

TOP 8) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung v. 28.06.18

Es wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

- Bühnenbau am westlichen Teil des Gemeindegebietes
- Vergabe Ausbauleistungen Straßenbau Schwanenberg
- Ostseegrundschule, Wurzelschutzmaßnahmen
- Aufweitung Zufahrt FFw + weitere Verfahrensweise Anbau
- Temporäre Doppelbesetzung Stelle SB Liegenschaften
- Gestaltung Grünstreifen vor dem Hotel Seebrücke
- Austausch von Mastaufsatzleuchten/Umrüstung auf LED

(BA v. 12.07.18, TOP 8)

TOP 9) Anfragen der Zuhörer

Fr. Dr. Chelvier informiert, dass voraussichtlich ab Oktober d.J. die L 22 aufgrund der Oberflächensanierung tages-/abschnittsweise voll gesperrt (08.00 – 22.00 Uhr) ist. Bei Bekanntgabe der Zeitabläufe wird rechtzeitig informiert.

Sie bittet, im Zusammenhang mit der Sanierung/Neubau Sporthalle, die Nutzung der Aquadrom-Sporthalle mit Schulsport u.a. zu prüfen.

Herr GV Johannssen fragt zum Baubeginn in der Kurstraße nach.

Fr. Taraschewski

Es liegt noch kein Bescheid von der Unteren Naturschutzbehörde wegen der Alleebäume vor.
(43 Bäume sollen gefällt werden, Ausgleichsforderung 1:2 = 86 Bäume, Neupflanzung von 31 Bäumen in Kurstraße, Standort für restlichen Ausgleich wird noch geprüft)

Herr Rühls spricht die Grundstücksauktion für ein Grundstück in der Grünen Wiese an.

Fr. Taraschewski erläutert, dass dort eine Bebauung nicht stattfinden kann, da Außenbereich (Grünfläche).

Herr Graf

Beim Ausbau der L 22 ist auf die Markierung (Querungsschild auf dem Gehweg für die Radfahrer) Ecke Bäckerei Gottschalk/Thon zu achten.

Fr. Dr. Chelvier hat dies schon mehrfach bemängelt. Eine Regelung durch das Ordnungsamt steht noch aus.

Herr O. Behrens

Die Querung war Thema in der letzten Gemeindevertretersitzung. S.E. wurde durch die Verwaltung noch keine rechtlich zulässige und sinnvolle Lösung gefunden.

Herr Rühls

In Abstimmung mit Herrn Griese, Vorsitzender des WA, soll eine Rad-Orts-Befahrung mit WA-Mitgliedern stattfinden.

Wichtig wäre einen örtlicher Radwegeplan zu erstellen.

Fr. Taraschewski informiert

- über die Einsicht im Internet zur Auslegung des Regionalen Raumprogramms bis 03.09.2018

- und das Planfeststellungsverfahren zum Vorhaben „Gewinnung von Sanden im Bereich der Küstengewässer (Auslegung im Bauamt)

- über ein Schreiben der Rostocker Stadtreklame, dass zum 01.01.19 die Betreuung der Litfaßsäulen eingestellt wird; die Gemeinde soll bis 30.09.18 ggf. die Übernahme mitteilen

Herr O. Behrens

Zum nächsten BA ist eine Aufarbeitung der Thematik „Litfaßsäulen“ als Diskussionsgrundlage vorzulegen.

(BA v. 12.07.18, TOP 9)

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

TOP 10) Anfragen und Informationen

Die Auflistung der Grundstücke im Eigentum des LK und der BVVG ist den BA-Mitgliedern (intern) zugegangen und wird in einer der nächsten Sitzungen Thematik sein.

Herr F. Behrens wurde von Senioren angesprochen, dass die neue LED-Straßenbeleuchtung viel zu dunkel ist und zwischen den einzelnen Lampen der Gehweg nicht ausgeleuchtet wird.

Herr König

Prüfung, ob durch die Wegnahme der Spiegel aus den Lampen bessere Beleuchtung erfolgt.

(BA v. 12.07.18, TOP 10)

Herr O. Behrens schließt die Sitzung um 20.05 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahme der Sitzung vom 17.05.2018 ist erfolgt.

O. Behrens

1. stellv. BA-Vorsitzender

S. Acksteiner

Protokollführer